

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 506/2020**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Vaghi

#### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Milano

Via Francesco Rismondo n. 30



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: Milano Via Francesco Rismondo n. 30

Categoria: C1 [Negozii e botteghe]

Dati Catastali: foglio 415, particella 132, subalterno 1

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 74.000,00

da occupato: € -----



**LOTTO 001**

(Negozio + cantina)

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

Piena proprietà di **negozio** ad una luce con retro e servizi posto al piano terreno, a cui si accede sia dal lato strada sia dal cortile interno comune, con annesso vano di **cantina**, composto da due locali, al piano seminterrato, a cui si accede da una scala esterna comune (di utilizzo esclusivo) dal cortile interno; compete una proporzionale quota di comproprietà delle opere e parti comuni condominiali.

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

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

**XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 25.10.1970 CF: XXXXXXXXXXXXX di stato celibe all'atto dell'acquisto; dalla documentazione anagrafica risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.01.1973 CF: XXXXXXXXXXXXX il 21.09.1999 nel Comune di Settimo Milanese.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 415, part. 132, sub. 1**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C1, Classe 8, Consistenza 42 mq., Superficie catastale totale 69 mq., Rendita € 854,63

indirizzo: Via Francesco Rismondo n. 30 piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 29.05.2018 prot. n. MI0233110 in atti dal 29.05.2018 aggiornamento planimetrico (n. 80286.1/2018);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

- del negozio: mapp. 131, cortile comune, altra u.i., Via Rismondo;
- del vano di cantina: mapp. 131, cortile comune, altra u.i., Via Rismondo.

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Municipio 7 della Città Metropolitana di Milano (Baggio, De Angeli, San Siro), che si estende verso ovest dal centro cittadino con una superficie di circa 31 kmq. ed una popolazione di circa 172.000 abitanti; la zona 7 comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Muggiano, Baggio-Quartiere degli Olmi-Quartiere Valsesia, Forze Armate, San Siro, De Angeli-Monte Rosa, Stadio-Ippodromo, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino, Assiano, Parco Bosco in Città e Pagano.

Fascia/zona: suburbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO.

Destinazione: commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui circa 11 scuole dell'infanzia/materna (2 statali e 9 paritarie), 7 scuole primarie/elementari (6 statali e 1 paritarie), 3 scuole secondarie di I grado/medie (2 statali e 1 paritarie), 1 scuola secondaria di II grado/superiori (statale), tra cui tre Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado); la zona è quella con il maggior numero di aree verdi di tutto il Comune di Milano, si trovano difatti il Parco delle Cave (nelle vicinanze dell'immobile), il Bosco in Città, il Parco di Trenno, il Parco di Baggio (nelle vicinanze dell'immobile), il Parco Valsesia, il Parco Annarumma ed il parco del Centenario, che si trova in parte nel Comune di Trezzano sul Naviglio; la zona è dotata di un ospedale, il San Carlo Borromeo, e di uno stadio, il Giuseppe Meazza; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui tre Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Centro per Giovani", il "CDE Olmi" e il "Q.R.52", che offrono servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani, due Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale e allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di età, e diverse biblioteche, tra cui tre comunali la "Baggio" (nelle vicinanze dell'immobile), la "Harar" e la "Sicilia"; dal punto di vista commerciale sono presenti alcune attività - negozi al dettaglio, piccoli e grandi supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile non è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale, dista circa 5 km. dalla più vicina stazione Milano San Cristoforo alla periferia sud-ovest di Milano (che in futuro diventerà stazione di interscambio con la linea M4 della Metropolitana di Milano), posta sulla linea Milano-Mortara, che conduce alle stazioni di Rogoredo e Lambrate; dista circa 9 km. dalla stazione di Milano Certosa, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-Milano e Torino-Milano, nonché origine della linea di cintura e del passante ferroviario nella zona nordoccidentale della città, servita dalle relazioni suburbane del servizio ferroviario suburbano di Milano linee S5 (Varese-Pioltello Limito-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello Limito-Treviglio) e S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho); dista circa 2 km. dalla stazione Bisceglie, capolinea della linea M1 (rossa) della Metropolitana Milanese (12 fermate dal centro cittadino); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare le linee 67 (nelle immediate vicinanze), 433, 58.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km svincolo autostradale Baggio-Cusago per A50 Tangenziale Ovest di Milano.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio di tre piani fuori terra, di cui la porzione per accedere al cortile interno del Condominio Via Rismondo n. 30 di Milano è stata costruita all'incirca negli anni '30/'40 del secolo scorso, mentre la porzione di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, con ogni probabilità è stata costruita successivamente:

- struttura: non conosciuta – pilastri/plinti e tamponamenti verticali;
- facciate: in intonaco civile di color rosa salmone (facciate principali) e di colore giallo ocra (facciate su cortile interno), con zoccolo di colore grigio;
- accesso: portone in vetro e alluminio di colore grigio (su via Rismondo) e portone in ferro e vetro di colore marrone (su cortile interno);
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in marmo tipo travertino – non a servizio dell'immobile oggetto della procedura;
- imp. termico: autonomo, non centralizzato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Negozi ad una luce con retro e servizi posto al piano terreno, a cui si accede sia dal lato strada sia dal cortile interno comune, con ingresso coperto da tettoia realizzata abusivamente negli spazi condominiali.

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno fino ad h. 2.00 m. circa;
- pavimenti: negozio - linoleum di colore grigio; retro - piastrelle di ceramica di colore nero;
- infissi esterni: negozio – vetrina in alluminio di colore grigio, in parte fissa in parte apribile; retro – finestre in alluminio di colore marrone con apertura a battente e avvolgibili in pvc di colore marrone (locali di servizio);
- porta d'accesso: negozio (ingresso principale su Via Rismondo) - struttura in vetro e alluminio di colore grigio con serranda di protezione in ferro a griglie aperte di colore grigio (apertura elettrica non funzionante - a detta del proprietario); retro (ingresso secondario dal cortile interno) - porta blindata in legno di colore marrone;
- porte interne: in legno con finitura bianca o nera;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia – non verificato, per mancata fornitura elettrica;
- impianto allarme: presente – non funzionante (a detta del proprietario);
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel ribassamento del bagno (a detta del proprietario) – non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e w.c., oltre lavabo nel locale antibagno;



- impianto di condizionamento: presente con split e macchinario esterno posizionato verso il cortile interno (non verificato se anche con pompa di calore) – non funzionante (a detta del proprietario); presenza di tubazioni nel controsoffitto del locale disimpegno, relative presumibilmente ad impianto di aerazione sfociante all'esterno nei serramenti superiori alla tettoia - non verificato;
- altezza dei locali: negozio – h. 4.30 ribassato a h. 2.88 m.; retro - h. 4.30 m. e locali di servizio ribassati a due diverse altezze 2.50-2.80 m.;
- condizioni generali: buone, mancante di alcune finiture.

Vano di cantina, composto da due locali, al piano seminterrato, a cui si accede da una scala esterna comune (di utilizzo esclusivo) dal cortile interno, coperta da tettoia realizzata abusivamente negli spazi condominiali.

- scala esterna di accesso: in c.a. privo di rivestimento;
- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate;
- pavimenti: c.a. di colore grigio e piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: ferro di colore grigio e vetro;
- porta d'accesso: porta in vetro e ferro di colore grigio;
- porte interne: porta interna blindata, di divisione tra i due locali;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia – non verificato, per mancata fornitura elettrica;
- impianto allarme: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2.30 m.;
- condizioni generali: discrete.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Periferica a traffico moderato con scarsi parcheggi nelle zone limitrofe.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Risulta la certificazione di idoneità statica, come da informazioni condominiali.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29.09.2021 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Nicola Buquicchio e del debitore, XXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta "libero" da persone, occupato solo da beni mobili dell'esecutato; si allega documentazione anagrafica del debitore (**all. 7**).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

### 4 PROVENIENZA (**all. 9**)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 25.10.1970 CF: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dal 27.06.1996.

In forza di atto di vendita immobiliare in autentica Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano in data 27.06.1996 Repertorio n. 228966 Raccolta n. 20241, registrato il 11.07.1996 al n. 015039 serie 2V e trascritto a Milano 1 in data 11/07/1996 al Reg. Gen. n. 24076 e Reg. Part. n. 18083.

A/c dei Sig.ri

XXXXXXXXXXXX nato a Milano (Mi) il 03.08.1930 CF: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX GIUSEPPE nato a Milano il 27.04.1963 CF: XXXXXXXXXXXXX.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 25.10.1970 CF: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dal 27.06.1996.
- Anteriore al ventennio il bene era di proprietà:
  - per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXX nato a Milano (Mi) il 03.08.1930 CF: XXXXXXXXXXXXX, con atto Notaio O. De Magistris di Milano in data 21.09.1977 Repertorio n. 186690/5112, registrato a Milano Atti Pubblici il 11.10.1977 al n. 3702 vol. A/4 e trascritto a Milano 1 il 11.10.1977 al Reg. Gen. n. 22287 e al Reg. Part. n. 18515, da XXXXXXXXXXXXX vedova XXXXXXXXXXXXX nata a Maghero (Pavia) il 10.01.1899, dante causa di XXXXXXXXXXXXX.
  - per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXX nato a Milano (Mi) il 03.08.1930 CF: XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 27.04.1963 CF: XXXXXXXXXXXXX per successione legittima di XXXXXXXXXXXXX nata a Pontevico il 16.09.1938 e deceduta il 16.09.1992 con certificato di denunciata successione presentato a Milano il 25.06.1996 (nell'ispezione ipotecaria la data risulta erroneamente il 26.02.1999) al n. 6808/96 e trascritto a Milano 1 il 01.09.2006 al Reg. Gen. n. 74224 e al Reg. Part. n. 45205 - accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano in data 27.06.1996 Repertorio n. 228966 Raccolta n. 20241, trascritto a Milano 1 in data 11/07/1996 al Reg. Gen. n. 24075 e Reg. Part. n. 18082.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Marco Lattanzi Notaio in Milano alla data del 17/09/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 18/05/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

Nessuna

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna

- **Ipoteca legale**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18.06.2020 Repertorio n. 7977 trascritto il 30.07.2020 al Reg. Gen. n. 50531 e Reg. Part. n. 32347 contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Milano il 25.10.1970 CF: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX, in persona dell'amministratore pro tempore XXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv.to Giovanni Bianco, CF: BNCGNN78D18F205C – importo € 3.156,17.



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

L'esperto verificava presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Milano che risulta presente nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXX un'ulteriore pendenza (Esecuzione Immobiliare RGE 303/2021 - Giudice Dott.ssa Silvia Vaghi) non relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Iovinella (Rag. Giovanna Iovinella) con sede in Milano – Via F.lli di Dio n. 7 - Tel. 02 25138913 e-mail: segreteria@studioiovinella.it, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 73,01/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo non centralizzato.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo anno 2020: € 797,26

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo anno 2021: € 939,25

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: totale € 3.119,79 (consuntivo 2020 € 797,26 + addebiti personali € 1.383,28 + preventivo 2021 € 939,25)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € \_\_ nessuna - con assemblea straordinaria del 16.04.2021 è stata deliberata la vendita del sottotetto comune alla Società Milano Construction S.r.l. per un valore di € 130.000, che verrà interamente pagato tramite l'esecuzione dei lavori elencati nel relativo verbale di assemblea.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio Via Rismondo 30.

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

si – barriere architettoniche accertate nel negozio al piano terreno oggetto della procedura, in quanto sono presenti due gradini esterni per accedervi (lato strada) ed in quanto il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.



Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di una rampa (dal piano strada al piano terreno) e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 6.000,00 circa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT della Città Metropolitana di Milano in ambito:

TUC Tessuto Urbano Consolidato - ARU ambito di rinnovamento urbano – tessuto di rinnovamento urbano.

Nuclei storici esterni – ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano – ambiti di rigenerazione ambientale.

Fattibilità geologica e idraulica: classe III (fattibilità con consistenti limitazioni) Classe IIIc (aree a bassa soggiacenza della falda) - sensibilità paesaggistica alta (4)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non è in grado di accertare la conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione dell'immobile, in quanto non ha reperito gli atti di fabbrica relativi all'unità immobiliare oggetto della procedura.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non è in grado di accertare la conformità attuale dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche vigenti, in quanto non ha reperito alcuna pratica edilizia.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):**

L'esperto evidenzia che, in seguito alla richiesta di visura atti edilizi del 17.05.2021 (visura 4854 – prot. n. 264802), in data 24.08.2021 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia rispondeva che, dalle ricerche effettuate relativamente alle modifiche richieste (1996/2006), gli atti PG 274244.400/1996 risultavano irreperibili e in data 09.09.2021 lo scrivente reperiva presso la Cittadella degli Archivi del Comune di Milano solo una parte del corpo di fabbrica di Via Rismondo n. 30, ma non la parte terminale dell'edificio con l'unità immobiliare oggetto di procedura; poiché lo scrivente in pari data richiedeva di estendere la ricerca alla porzione indicata nella planimetria catastale, in data 14.09.2021 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia rispondeva però che null'altro figura essere stato presentato oltre a quanto già visionato, relativamente agli atti di fabbrica.

L'esperto riscontrava che nello stralcio di mappa dell'anno 1977, inserito nella planimetria catastale, la parte terminale del corpo di fabbrica (dove si trova l'immobile oggetto della procedura) risultava graffata al terreno di cui al mapp. 132, su cui sorge il fabbricato di Via Rismondo n. 34, mentre dall'estratto di mappa attuale la suddetta porzione di fabbricato (facente parte del Condominio di Via Rismondo n. 30) è graffata al terreno di cui al mappale 132 insieme al mappale 314; a tale proposito, dunque, riteneva utile estendere ulteriormente la ricerca all'adiacente numero civico 34 di Via Rismondo e in data 28.09.2021 presentava una nuova richiesta di visura atti edilizi (visura 8592 – prot. n. 517224), dove in particolare richiedeva nuovamente sia gli atti di fabbrica sia le modifiche.

L'esperto, pertanto, provvede di seguito ad elencare le pratiche edilizie reperite finora, relative solo ad una parte del corpo di fabbrica di Via Rismondo n. 30, ma non alla porzione oggetto di procedura, che saranno poi eventualmente integrate all'esito della nuova richiesta.

- Nulla osta del 31.12.1934 - atti n. 193243/37151;
- Licenza per opere edilizie del 12.05.1939 atti n. 109851/12200;



- Licenza di occupazione n. 94 del 18.02.1949 – atti n. 8523/239.

## 7.2. Conformità edilizia

L'esperto fa presente che, nonostante non sia possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia (poiché il Comune di Milano in data 24.08.2021 rispondeva che le modifiche richieste per il decennio 1996-2006 risultano irreperibili e in data 14.09.2021 rispondeva che null'altro figura essere stato presentato, relativamente agli atti di fabbrica, oltre a quanto già visionato in data 09.09.2021 presso la Cittadella degli Archivi, ossia solo una parte del corpo di fabbrica di Via Rismondo n. 30, ma non la porzione terminale dell'edificio con l'unità immobiliare oggetto di procedura), è comunque necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria, in merito agli abusi rilevati e indicati al punto 7.3..

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il negozio e il vano di cantina risultavano non conformi alla planimetria catastale del 28.07.1977.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

### Negoziò:

- presenza di pareti con nicchie, di mensole, di un tavolo e di un controsoffitto in cartongesso (h. 2.88 m.), con realizzazione di una parete di divisione in cartongesso, con relativa porta, tra il negozio ed il retro;
- retro - presenza di un ribassamento solo in corrispondenza della zona servizi (h. 2.50-2.80 m.);
- presenza di n. 2 gradini in prossimità della porta di ingresso dal cortile interno.

### Cantina:

- presenza di una parete con porta per la divisione in due locali;
- nel primo locale, in prossimità dell'ingresso, presenza di una parete in muratura portante;
- nel secondo locale presenza di n. 3 finestre di aerazione, aventi griglie su strada, e di una finestra con inferriata, murata dal lato a confine con il piano cantine del medesimo condominio.

sono/non sono sanabili/regolarizzabili mediante:

- sono sanabili/regolarizzabili.

Costi stimati:

€ 3.000,00 - presentazione autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne, mentre per le modifiche esterne (presenza n. 3 finestre locale cantina, aventi griglie su strada) l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione, pur rilevandone la presenza anche nelle altre cantine al piano seminterrato.

€ 300,00 presentazione nuova scheda catastale

L'esperto evidenzia che, allo stato dei luoghi visionato, i rapporti aero-illuminanti dei locali al piano terreno sono verificati, ma che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano in quanto il locale bagno non ha le dimensioni indicate (lato minimo non inferiore a 1,20 m.); l'esperto non entra nel merito all'eventuale fruizione dell'immobile da parte del pubblico (accessibilità ai portatori di handicap), in quanto la destinazione negozio può avere utilizzi differenti, non necessariamente con apertura al pubblico.



**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

| Destinazione              | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| <b>PIANO TERRENO</b>      |      |              |        |                          |
| negozio                   | mq.  | 60,5         | 100%   | 60,5                     |
| <b>PIANO SEMINTERRATO</b> |      |              |        |                          |
| cantina                   | mq.  | 60,5         | 30%    | 18,2                     |
|                           |      | <b>121,1</b> |        | <b>78,7</b>              |

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione (all. 13)**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agencia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Negozi – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 7,2 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2020



Comune: Milano

Zona: Baggio – Quinto Romano

Negozi:

valore di compravendita prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

Negozi in Periferia:

valore di locazione – canone annuo min. € 42,00 / max. 78.00

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Negozio piano terreno e cantina piano seminterrato | C1                           | 78,7                   | € 1.100,00 | € 86.570,00        |
|  |                              |                        |            | <b>€ 86.570,00</b> |

**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

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b>  | € 86.570,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :   | -€ 4.328,50        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:  | -€ 3.300,00        |
| Spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente  | -€ 3.119,79        |
| Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative |                    |
| -modifiche per rendere a norma il locale bagno, inclusi ripristini   | -€ 1.500,00        |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>  | € 74.321,71        |
| <b>arrotondato</b>   | <b>€ 74.000,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 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.

*\*\*\*L'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia relativa alla modifica esterna (presenza n. 3 finestre locale cantina, aventi griglie su strada), pur rilevandone la presenza anche nelle altre cantine al piano seminterrato, che esula dai compiti richiesti e che è*



del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.\*\*\*

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC (**all. 14**).

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 ossequio.

Milano li: 15/10/2021

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3)** Visura storica
- 4)** Estratto di mappa
- 5)** Planimetria catastale
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica debitore
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9)** Atto di provenienza
- 10)** Ispezione ipotecaria
- 11a)** Informazioni condominiali
- 11b)** Regolamento di condominio
- 11c)** Verbale assemblea straordinaria del 16.04.2021
- 12a)** Richieste visura pratiche edilizie Comune di Milano e relative risposte
- 12b)** Pratiche edilizie reperite
- 13a)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia

