

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**UNICREDIT SPA + CONDOMINIO CASE DI VIALE MONZA 109**

contro:

**OMISSIS**

**RG 1433/2019 + 1537/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in Milano – Viale Monza, 109:

**LOTTO UNICO**– appartamento piano 1 + cantina piano S1 – **sub 11**



**Viale Monza, 109 – fronte su strada**



**Viale Monza, 109 – scala C – cortile interno**

## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1**

Bene in Milano - Viale Monza n. 109 piano: 1/S1 – SCALA C - appartamento/SCALA B - cantina

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **197**, particella **84**, **subalterno 11**

**NOTA BENE:** sulla visura catastale manca il piano cantina S1, mentre la cantina è presente sulla scheda catastale ed è citata nell'atto di provenienza.

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – SUB 11:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra WU XIAOQIN, ex moglie dall'esecutato, e famiglia.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – SUB 11:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – SUB 11:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1- SCALA C + CANTINA PIANO S1 – SCALA B – SUB 11**

**da liberi: € 105.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

## Beni in Milano – Viale Monza, 109

**LOTTO UNICO**: A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 – **SUB 11**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **LOTTO UNICO**:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1 + CANTINA PIANO S1 – SUB 11**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO – Viale Monza n. 109 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, soggiorno/pranzo, spazio cucina, bagno, camera 1, camera 2), un balcone e una cantina al piano S1.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato alla data dell'atto di compravendita, non figura trascrizione in Italia.

Residente in Milano – Viale Monza, 109– coniugato in data 23/02/1997 A ZHEJIANG - RPC– regime: separazione dei beni - non figura trascrizione (**all. 1,1a,12**)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.7,8,9,10)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **197**, particella **84**, **subalterno 11**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; sup. catastale 75 mq; rendita € 402,84

indirizzo: Comune di Milano, Viale Monza, n. 109 piano 1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**NOTA BENE**: sulla visura catastale manca il piano cantina S1, mentre la cantina è presente sulla scheda catastale ed è citata nell'atto di provenienza, **ma all'atto di provenienza non è allegata la scheda catastale, pur essendo citata come allegato "A"**.

**La cantina segnata sulla scheda catastale, reperita in catasto dal sottoscritto perito, non ha le stesse coerenze descritte nell'atto di provenienza e anche la cantina attualmente occupata dagli esecutati non corrisponde nè a quella segnata sulla scheda catastale né ha le coerenze descritte nell'atto di provenienza.**

Poiché nella copia dell'atto di provenienza non è stata allegata la planimetria, per risalire all'effettiva cantina il sottoscritto perito ha provveduto a richiedere i precedenti atti di provenienza:

- compravendita da OMISSIS a OMISSIS - atto del **25/09/1992** – rep OMISSIS – trascrizione del 15/10/1992 – nn. OMISSIS : nell'atto viene citata la cantina – coerenze: altre cantine per due lati e corridoio d'accesso, ma non è allegata la planimetria;
- compravendita da OMISSIS a OMISSIS - atto del **10/10/1956** – rep OMISSIS – trascrizione nn. OMISSIS: nell'atto viene citata la cantina – coerenze: altre cantine per due lati e corridoio d'accesso, ma non è allegata la planimetria;

- compravendita da OMISSIS a OMISSIS - atto del 01/04/1953 – rep OMISSIS – trascrizione del **23/04/1953** – nn. OMISSIS: nell'atto viene citata la cantina – coerenze: altre cantine per due lati e corridoio d'accesso **ed è allegata la planimetria**, ma non corrisponde a quella della scheda catastale, bensì **corrisponde a quella occupata dall'esecutata situata nella scala B;**

Da quanto sopra da un controllo incrociato tra la planimetria allegata all'atto di provenienza del 1953, la scheda catastale e il sopralluogo si è potuto rilevare che la **cantina di pertinenza è situata nella SCALA B** e corrisponde a quella occupata dall'esecutato.

Visto che la scheda catastale è del 1939 e la planimetria allegata all'atto è del 1953, probabilmente dal 1953 in poi si è attribuita a tutte le vendite la cantina indicata nella planimetria allegata all'atto del 1953, viste le coerenze sempre riportate.

**L'appartamento è situato nella SCALA C**

**La cantina è situata nella SCALA B**

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD scale/altra unità, SUD altro mappale, EST cortile interno, OVEST mapp 89/277/cortiletto.

Della cantina: NORD via privata, SUD corridoio comune, EST altra unità immobiliare, OVEST altra unità.

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

Nessuna.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: centrale: periferica Turro/Precotto

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo popolare/economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana linea 1, fermata Rovereto a circa 160 mt.

Collegamento alla rete autostradale: A51 – tangenziale est Milano a circa 10km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1967 (vedi anche scheda catastale datata 28.11.1939) e la risposta dell'Archivio storico e dell'ufficio tecnico del Comune di Milano, che presuppongono che la palazzina sia ante 1927.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 1 + cantina al piano S1,) sono situate nella palazzina nel cortile interno di n. 6 piani fuori terra, più un piano interrato, nella periferia a NORD di Milano, in Viale Monza, 109, quartiere Turro/Precotto.

La facciata della palazzina interna è in intonaco con zoccolatura in pietra, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Viale Monza, 109 attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla **scala C dove è situato l'appartamento** e alla **scala B dove è situata la cantina**.

- struttura: muri portanti con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco e pietra;
- accesso: portone in ottone e vetro;
- androne: pareti intonaco plastico , pavimentazione in piastrelle;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 15 fotografie)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Abitazione di tipo popolare, posta al piano 1, composta da ingresso/corridoio, soggiorno/pranzo, spazio cucina, bagno, camera 1, camera 2, un balcone e una cantina al piano S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 1/S1.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

##### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a est e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in marmette;
- infissi esterni: parte in legno;
- porta di accesso: doppia esterna rinforzata interna il legno;
- porte interne: tipo a battente in legno e a soffietto;
- sistema di oscuramento: persiane in legno e tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo - caldaia a gas in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali: scarse.

**NOTA BENE:** in bagno e ai lati delle finestre sono presenti evidenti macchie di muffa probabilmente dovute a ponti termici a causa probabilmente di un mancante e/o errato isolamento.

##### Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

**NOTA BENE:** la cantina non è presente in visura, mentre è presente sulla scheda catastale e nell'atto di provenienza.

## 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella periferia NORD di Milano, in Viale Monza, 109, quartiere Turro/Precotto. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

## 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Non presente

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/01/2020, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig. ra **OMISSIS**, ex moglie dell'esecutato, che ha dichiarato che il bene è occupato dalla stessa e famiglia (**all. 19**).

## 3.2. Esistenza contratti di locazione:

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato – Sig. **OMISSIS (all. 11)**.

# 4. PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari ( all. 5)

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

**OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1 **dal 15.05.2006 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. MARIA BORLONE di Milano in data 15/05/2006 rep nn. 67397/8749 trascritto a Milano 1 in data 06/06/2006 ai nn. 43651/24727

Contro OMISSIS.

#### 4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4,6)

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS** in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio VINCENZO D'ORSO di Milano in data 25.09.1992 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 1 in data 15.10.1992 – nn. OMISSIS – **dal 25.09.1992 al 15.05.2006**
- **Grignolati Joris** - in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 10.10.1956 rep. OMISSIS – trascrizione nn. OMISSIS – **dal 10.10.1956 al 25.09.1992**
- **Casella Amleto** - in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 01/04/1953 – rep OMISSIS – trascrizione del 23/04/1953 – nn. OMISSIS **dal 01.04.1953 al 10.10.1956;**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. ANDREA ZUCCARELLI MARCOLINI Notaio in Messina alla data del 04.11.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 2, 3,4)**) alla data del 13.01.2020, 10.02.2020 e 04.03.2020 si evince:

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

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

Eventuali note/osservazioni: .....

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

##### ▪ ISCRIZIONI

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 06/06/2006 ai nn OMISSIS

derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio MARIA BORLONE in data 15/05/2006 rep. OMISSIS

a favore **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede in BOLOGNA c.f. 12931320159

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 450.000,00 di cui € 225.000,00 di capitale

durata del vincolo 25 anni

Grava sul sub 11

- **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

**Pignoramento** del 30/09/2019 rep. OMISSIS trascritto il 22.11.2019 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Milano, c.f.00348170101.

**NOTA BENE:** risulta un secondo pignoramento, NOTIFICATO MA NON TRASCRITTO:

**Pignoramento** del 19/09/2019, notificato in data 02/10/2019, **NON trascritto** OMISSIS, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO CASE DI VIALE MONZA 109** con sede in Milano, c.f.95516460151.

- **Altre trascrizioni**

.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta un altro procedimento immobiliare pendente su **OMISSIS** sullo stesso immobile – **R.G. OMISSIS, riunita alla OMISSIS** – promosso dal Condominio di Viale Monza, 109 – Giudice Giacomo Puricelli ( **all. 13**).

**NOTA BENE:** nell'elenco delle ispezioni ipotecarie **non figura la trascrizione del suddetto pignoramento**, inoltre nella suddetta procedura **non è presente la documentazione di seguito descritta:** nota di trascrizione, documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc.

## **6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato da DOTT.SSA LIDIA KATIA RUZZON con sede in Milano – Via Cecilio Stazio, 11 che ha fornito le informazione che seguono (**all. 20**)

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,47

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.541,88 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.100,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per rifacimento scala: € 377,49

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

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

### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano 1 le scale sono munite di ascensore.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata costruita ante 1967 (vedi anche scheda catastale del 28.11.1939).

Purtroppo sia in Comune in Via Bernina, sia all'Archivio storico non risultano gli atti di fabbrica inerenti all'edificio. **(all.14)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – ART 21 - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 14):**

- Immobile costruito ante 1 settembre 1967
- Ufficio tecnico di Milano – Via Bernina: *“In riferimento all’istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili presso l’Archivio Storico, precisando che l’immobile in questione faceva parte dell’ex Comune di Turro Milanese.”*
- Archivio storico di Milano – Castello Sforzesco: *“Gent.le arch. Tangari, sono spiacente ma presso l’Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco non sono conservati gli atti di fabbrica di Viale Monza 109. Tra i possibili motivi dell’assenza presso il nostro archivio di documentazione prodotta ante 1927 (anno limite di nostra competenza) possiamo quindi ipotizzare le dispersioni legate al secondo conflitto mondiale - e, in particolare, ai bombardamenti dell’agosto 1943 che hanno interessato sia il Castello sia altre sedi comunali – ma anche le complesse vicende non sempre storicamente accertabili subite dal materiale documentario dei comuni soppressi dell’area milanese. E’ infatti importante rilevare come il tratto di viale Monza dove si trova l’edificio in oggetto sia appartenuto fino al 1923 al territorio del comune di Greco milanese, uno degli undici comuni aggregato alla città di Milano con regio decreto del 2 settembre 1923, n.1912 (Gazzetta Ufficiale del regno d’Italia, 1 ottobre 1923, n. 230, pag 6192)”*

### **7.2. Conformità edilizia:**

#### **CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla planimetria allegata all'atto di provenienza del 1953, unica planimetria "storica" recuperata in atti, né alla scheda catastale del 1939, poiché è stato costruito **un tavolato a divisione spazio cottura/soggiorno/pranzo** che non figura sulla planimetria allegata all'atto del 1953, né sulla scheda catastale del 1939, ed è stata aperta una porta nel tavolato che divideva il locale dal corridoio.

**Inoltre si è notato che sul muro perimetrale che dà a sud si ha una finestra che corrisponde alla finestra che si ha nello spazio cottura.**

Non si può affermare se al sopralluogo l'appartamento risultasse conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, **poiché non è stata trovata alcuna pratica edilizia.**

**La finestra** non è presente né sulla scheda catastale del 1939, né sulla planimetria allegata all'atto di compravendita del 1953, dove al posto della finestra è segnata una "specie di nicchia" nel muro.

Tale finestra è presente sia al piano terra che al secondo piano.

**Gli abusi consistono in:**

- costruzione tavolato divisorio spazio cottura/soggiorno pranzo e apertura vano porta
- apertura finestra.

Per quanto riguarda **la costruzione del tavolato divisorio** soggiorno/pranzo/cucina **l'abuso non è sanabile dal punto di vista edilizio**, poiché la superficie della cucina non corrisponde a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio, quindi bisogna **ristabilire lo "status quo ante"** demolendo il tavolato e chiudendo il vano porta.

**OPERE EDILI PER RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE:**

Demolizione tavolato, chiusura porta e asporto macerie a corpo €. 5.000,00

**Costi opere edili stimati € 5.000,00**

Per quanto riguarda **l'apertura della finestra**, ad oggi **non è stato trovato alcun titolo edilizio** che affermi il diritto di aprire tale veduta su proprietà di terzi, poiché la finestra affaccia sull'attuale mapp 89/277, prima identificato negli atti di compravendita con il mappale 720b.

**NOTA BENE:**

**Ad oggi, quindi, non ci sono gli elementi per poter affermare che l'apertura della finestra sia legittima e, di conseguenza, non si può affermare che la finestra si possa o meno mantenere. L'acquirente dovrà, quindi, fare ulteriori accertamenti per verificare di avere il titolo per aprire tale finestra con affaccio sul mappale 89/277, poiché deve essere trascritto un atto di assenso della proprietà all'apertura della finestra.**

**A solo titolo informativo** di seguito si espongono i costi per **un'eventuale sanatoria edilizia** che potrebbe essere **eseguita solo a seguito delle verifiche sopra descritte e solo per la finestra, non per il tavolato della cucina:**

Pratica edilizia **CILA SUE IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – **SOLO PER apertura finestra, previo assenso da entrambi le proprietà (condominio di viale Monza 109 e proprietà mapp. 89/277).**

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 2.000,00

**Costi stimati: € 3.000,00**

**NOTA BENE:** tale costo viene esplicitato a solo titolo informativo, ma non detratto dal valore finale del bene, poiché non si può ad oggi affermare che sia possibile sanare la situazione e, di conseguenza, l'imprevedibilità ricade nella percentuale di detrazione del 5% per assenza di garanzia per vizi.

### **7.3. Conformità catastale**

**CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 28.11.1939, poiché è stato costruito un tavolato a divisione spazio cottura/soggiorno/pranzo ed è stata aperta una porta nel tavolato che divideva il locale dal corridoio.

Inoltre si è notato che sul muro perimetrale che dà a sud si ha una finestra.

La finestra non è presente sulla scheda catastale.

Infine la cantina non corrisponde a quella di pertinenza.

Le difformità consistono in: costruzione tavolato divisorio spazio cottura/soggiorno/pranzo, apertura vano porta, apertura finestra, errata identificazione cantina.

Per quanto riguarda **il tavolato e la finestra** ad oggi non sono regolarizzabili mediante nuovo accatastamento.

Per quanto riguarda **SOLO la cantina** si può partire dalle planimetrie allegare all'atto del 1953 del Notaio Lainati e fare un docfa per errata identificazione della cantina.

Sono regolarizzabili mediante:

#### DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: **errata identificazione cantina e inserimento piano cantina in visura**

DOCFA: € 1.000,00

**Costi stimati: € 1.000,00**

PER QUANTO RIGUARDA **LA FINESTRA** a solo titolo informativo di seguito si espongono i costi per un'eventuale sanatoria docfa che potrebbe essere eseguita solo a seguito delle verifiche sopra descritte:

#### DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: **apertura finestra**

DOCFA: € 1.000,00

**Costi stimati: € 1.000,00**

**NOTA BENE:** tale costo viene esplicitato a solo titolo informativo, ma non detratto dal valore finale del bene, poiché non si può ad oggi affermare che sia possibile sanare la situazione e, di conseguenza, l'imprevedibilità ricade nella percentuale di detrazione del 5% per assenza di garanzia per vizi.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il 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:

#### CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA – PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	69,0	100%	69,0
balcone	mq	1,5	25%	0,4
cantina	mq	9,0	25%	2,3
<b>TOTALE</b>		<b>79,5</b>		<b>71,6</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2019 – zona D 36 – periferica Maggiolina/parco Trotter/Leoncavallo  
quotazioni di abitazioni di tipo economico da € 1.650,00/mq. a € 2.050,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.050,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: NORD TURRO/PRECOTTO

valore di compravendita appartamento vecchio da ristrutturare prezzo min. 2.050,00 / prezzo max. 2.850,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.400,00 – 2.500,00

### 9.3. Valutazione:

#### 10. CORPO A: APPARTAMENTO + CANTINA– PIANO 1/S1 (fg. 197, part. 84, sub 11)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo popolare + cantina	A/4	72,0	€ 1.700,00	€ 122.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 122.400,00</b>

#### 10.1. 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 unico</b>		
<b>CORPO A: appartamento p.1 + cantina p.S1</b>		€ 122.400,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 6.120,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 6.000,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 5.100,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 105.180,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		<b>€ 105.000,00</b>
		<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
( Non ricorre il caso)		

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 sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra 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 20/03/2020

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

**ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 28308/2019 del 30/09/2019 + **all. 1a** atto di pignoramento del 19.09.2019
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 87412/59685 del 22.11.2019
- all. 3.** certificato notarile Notaio ANDREA ZUCCARELLO MARCOLINI – 04.11.2019
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 13/01/2020 ,10/02/2020, 04/03/2020
- all. 5.** atto di provenienza
- all. 6.** atti di provenienza 1992/1953
- all. 7.** estratto di mappa part. 84
- all. 8.** visura catastale sub 11
- all. 9.** scheda catastale sub 11
- all. 10.** stato attuale sub 11
- all. 11.** verifica contratti affitto
- all. 12.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 13.** certificato procedura pendente
- all. 14.** pratiche edilizie/lettere comune Milano + archivio storico
- all. 15.** fotografie
- all. 16.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 17.** scheda dati immobili sub 11
- all. 18.** lettera informativa creditori
- all. 19.** verbale di sopralluogo
- all. 20.** spese condominiali
- all. 21.** mail invio documenti creditori