TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 2187/2018

PROCEDURA NON SOGGETTA A SOSPENSIONE EX ART. 54TER D.L N. 18/2020 CONV. CON MOD. NELLA L. N. 27/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (Sub. 129)

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (Sub. 108)

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Milano Viale Tibaldi n. 14
Categoria: **A4** [Abitazione popolare]
Dati Catastali: **foglio 522, particella 513, subalterno 129**

Corpo 2

Bene in Comune di Milano Viale Tibaldi n. 14
Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]
Dati Catastali: **foglio 522, particella 513, subalterno 108**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere. Si segnala che l'esecutata si è resa irreperibile e l'accesso agli immobili è avvenuto congiuntamente al custode giudiziario del bene Avv. Alessandro D'Alessandro e al fabbro che ha provveduto alla sostituzione delle serrature. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1]

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

libero: **Euro 105.772,70**

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIALE TIBALDI N. 14
Appartamento e vano solaio posti al piano sesto sottotetto.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

1.1 Descrizione del bene (atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14, consistente in appartamento ad uso abitazione posta al piano sesto sottotetto composta da un vano e servizio.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

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

all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (Valevole per tutti i corpi):

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 27.02.2020, la (debitrice esecutata) risulta essere di stato residente in Milano presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Viale Tibaldi 14; la famiglia anagrafica è composta dalla sola debitrice esecutata.

(all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di ...o come segue:

Intestato 1: , proprietà di **1/1.**
Dati identificativi: **foglio 522, particella 513, subalterno 129.**
Dati classamento: **cat. A/4**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 47 mq, Totale escluse aree scoperte: 47 mq, rendita Euro 251,77
Indirizzo: Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14, piano 6
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/04/2016 protocollo n. MI0188309 in atti dal 21/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 59321.1/2016);
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/2004 derivante da: VARIAZIONE del 21/12/1988 protocollo n. MI0251296 in atti dal 20/04/2004 VSI (n. 19445.1/1988);
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1988 derivante da: VARIAZIONE del 21/12/1988 in atti dal 02/06/1995 VA SP INT, VAR DEST , (n. 19445/1988);
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

1.4 Coerenze

Corridoio comune d'accesso, vano scala, cortile comune con frapposta la falda del tetto, altro vano scala e corridoio comune d'accesso.

(all. 02 - Visura storica per subalterno (Sub.129); all. 03 - Planimetria catastale (Sub.129); all. 4 - Videomap/estratto di mappa)

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

Nessuna.

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

1.1 Descrizione del bene (atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14, consistente in vano solaio posto al piano sesto sottotetto.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

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

all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di come segue:

Intestato 1: proprietà di **1/1.**
Dati identificativi: **foglio 522, particella 513, subalterno 108.**
Dati classamento: **cat. C/2**, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale totale: 4 mq, rendita Euro 4,34
Indirizzo: Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14, piano 6
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/04/2016 protocollo n. MI0182939 in atti dal 19/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 57600.1/2016);
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2004 derivante da: VARIAZIONE del 21/12/1988 protocollo n. MI0894516 in atti dal 30/12/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – CLASSAMENTO (n. 19444.1/1988);
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1988 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/12/1988 in atti dal 02/06/1995 VA SP INT, (n. 19444/1988);
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

1.4 Coerenze

Viale Tibaldi con frapposta la falda del tetto, vano di solaio di proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, vano solaio di proprietà di terzi e Viale Tibaldi, intermedia la falda del tetto.

(all. 05 - Visura storica per subalterno (Sub.108); all. 06 - Planimetria catastale(Sub.108); all. 4 - Videomap/estratto di mappa)

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano
Fascia/zona: Periferica/ ORTLES, SPADOLINI, BAZZI.
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: a 80 mt. circa dai bus - linee 59, 71, 90 e 91.
Principali collegamenti viabilistici: a circa 1 Km dallo svincolo dell'autostrada Milano-Genova.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è costituito da 6 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e piano sottotetto destinato in parte a mansarde abitabili ed in parte a vani solaio. Il piano terra del fabbricato rivolto su Viale Tibaldi risulta destinato ad attività commerciali.
Lo stabile è accessibile per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente; un androne passante consente di accedere al cortile interno comune, al vano portineria ed al vano scala condominiale accessibile per mezzo di cancelletto in ferro con anta a battente. Al piano quinto del fabbricato un'ultima rampa di scala interna consente di accedere al piano sesto sottotetto del fabbricato.

- struttura: muratura portante
- copertura a falde con manto in tegole su orditura di legno a vista; non risulterebbe, da osservazione "a vista", evidenza dell'interposizione di materiale tossico o inquinante (amianto);
- solai in laterocemento

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

- balconi: sul fronte principale, a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro; sul fronte interno ballatoi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: facciata rivolta su fronte strada in cemento decorativo lavorato a fasce orizzontali; facciata interna intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale e carraio all'androne passante: portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- accesso al vano scala condominiale: cancelletto accessibile dall'androne passante in ferro con anta a battente;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore esterno: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: normali.

Non vi è evidenza, a seguito del sopralluogo effettuato, di presenza di materiali tossici o nocivi nelle parti comuni del fabbricato.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 1900.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Viale Tibaldi n. 14 accessibile da corridoio di distribuzione comune per mezzo di porta blindata. L'appartamento è posto al piano sesto sottotetto del fabbricato ed è composto da unico locale oltre a locale ripostiglio, antibagno e bagno.

- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: velux in legno con vetro normale;
- porte interne: tipo a battente in legno naturale;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; in granigliato plastico nei locali bagno e antibagno;
- pavimenti: in listelli tipo cotto posati a spina di pesce;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia a gas installata nel vano solaio al Sub. 108 (Corpo 2);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia gas installata nel vano solaio al Sub. 108 (Corpo 2);
- impianto di climatizzazione: è presente vecchio termoconvettore a parete presumibilmente non funzionante, da smaltire e sostituire, con unità esterna non visibile e presumibilmente posta sul manto di copertura;

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

- servizio igienico: attrezzato con vasca e bidet, oltre a lavabo nel locale antibagno; il vaso igienico è stato asportato e quindi il sanitario non è presente;
- altezza dei locali: h. massima al colmo mt. 2,84 – h. min. parete Sud mt. 0.77 - – h. min. parete Nord mt. 2,19.

Condizioni generali: insufficienti.

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

Il vano solaio in oggetto è posto al piano sesto sottotetto del fabbricato e risulta accessibile da corridoio di distribuzione comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Il locale presenta copertura con struttura in legno e marsigliesi, con finestra di tipo velux in legno con vetro singolo. All'interno del vano solaio è presente la caldaia destinata alla produzione di calore e ACS (Acqua Calda Sanitaria) dell'unità immobiliare al Sub. 129 (Corpo 1). Si rileva che l'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava occupata da rifiuti e masserizie varie.

- Porta d'accesso: in con anta a battente;
- pavimento: piastrelle di ceramica;
- pareti: intonacate e tinteggiate;

Condizioni generali: insufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche : Immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il primo sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 7.10.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Alessandro D'Alessandro il quale, con ausilio di un fabbro, ha provveduto a cambiare la serratura della porta di ingresso ai beni dato che la debitrice è risultata irreperibile. All'atto dell'apertura della porta d'accesso all'appartamento (mansarda al piano 6° dell'edificio) si è riscontrata l'impossibilità a procedere alle opportune verifiche, rilievi metrici e fotografici, poiché l'unità immobiliare si presentava colma di rifiuti e masserizie di ogni genere in maniera da rendere impossibile l'accesso. Al fine di dar seguito alle operazioni peritali in completa sicurezza la scrivente congiuntamente al custode giudiziario, richiedeva autorizzazione all'Ill.mo Giudice per procedere allo sgombero e alla disinfestazione delle unità pignorate; Il G.E., vagliati i preventivi forniti dalle imprese di sgombero, autorizzava in data 13.02.2020 lo sgombero dei locali da parte della Soc. Nuova Free Service. Terminate le operazioni di sgombero in data

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

10.03.2020, la scrivente non poteva tuttavia ancora procedere all'accesso a causa dell'emergenza sanitaria per Coronavirus e seguente lockdown; effettuava pertanto secondo accesso all'unità immobiliare congiuntamente al custode giudiziario successivamente al riavvio delle attività.
L'immobile si considera pertanto libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione (Valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali dante causa l'esecutata, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 07 - Comunicazione Agenzia delle entrate)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luca Zona Notaio in Milano, che fa stato fino al 22.01.2019 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza dell'appartamento (Corpo 1 – Sub. 129- *all. 09) e del vano solaio (Corpo 2 – Sub. 108 - all. 10)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 11)* fino al 29.06.2020, risulta quanto segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/1** di

In forza di atto a rogito Notaio Francesco Paolo Pipitone di Milano in data 25.07.1990 n. 69483/4234 di repertorio, registrato a Milano il 31.07.1990 al n. 9510 Serie 1v e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 31.07.1990 ai nn. 31256/22303 a carico della Soc. Nuova Semiramis S.R.L. con sede in Milano, c.f. 08802710155.
(all. 09 - Atto di provenienza Sub. 129)

N.B.: Con l'atto sopra citato acquistava, oltre all'appartamento al Sub. 129, vano solaio al piano sesto sottotetto al Sub. 107, bene estraneo alla procedura esecutiva in oggetto (dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è rilevato che il bene è stato oggetto di vendita in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Francesco Paolo Pipitone di Milano in data 13.12.1990 n. 70228 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'8.01.1991 ai nn. 1251/967).

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di dal 30.12.1988 al 31.07.1990

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Guido De Rosa in data 30.12.1988 n. 66608 di repertorio, registrato a Milano il 18.01.1989 al n. 2463 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25.01.1989 ai nn. 4619/3441.

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/1** di

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Francesco Paolo Pipitone di Milano in data 13.12.1990 n. 70230 di repertorio, registrato a Milano il 21.12.1990 al n. 30515 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'8.01.1991 ai nn. 1250/966 a carico della Soc. EdilRecupero Bellini S.R.L. con sede a Milano, c.f. 09639600155.

(all. 10 - Atto di provenienza Sub. 108)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di dal 12.11.1990 al 8.01.1991

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Francesco Paolo Pipitone in data 12.11.1990 n. 70093 di repertorio, registrato a Milano il 27.11.1990 al n. 29840 Serie 2.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luca Zona Notaio in Milano, che fa stato fino al 22.01.2019 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza dell'appartamento (Corpo 1 – Sub. 129 - *all. 09) e del vano solaio (Corpo 2 – Sub. 108 - all. 10)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 11)* fino al 29.06.2020, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati.

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

- **Iscrizioni:** Nessuna.

- **Pignoramenti**

  Pignoramento trascritto il 2.04.2014 ai nn. 15879/11829 contro per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore del Condominio di Viale Tibaldi 14 con sede a Milano, c.f. 95541500153
  La procedura risulta allo stato **estinta.**

  Pignoramento del 25.10.2018 rep. 37210 trascritto il 4.12.2018 ai nn. 92167/63425 contro per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore del Condominio di Viale Tibaldi 14 con sede a Milano, c.f. 95541500153
  Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

  La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per nominativo e per immobile valida fino al 29.06.2020 *(all. 11)*; rispetto alla certificazione notarile in atti *(all. 08)* non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Uboldi Srl con sede in Milano, Corso Magenta 45, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 10.5870

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.
Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.200,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.879.73 (di cui Euro 1.290,73 relativi alla gestione ordinaria 2018 ed

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

Euro 3.589,40 relativi alla gestione ordinaria 2018, dei quali Euro 2.300,74 di spese segnalate come "Addebiti particolari vari")

Del preventivo per la gestione 2020 con spese totali pari ad Euro 1.121,78 risultano ad oggi non pagate le prime due rate, con scadenza 15.01.2020 e 15.03.2020 di importo pari ad Euro 318,00 ciascuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano.

N.B: Dai calcoli effettuali si deduce un importo di spese medie annue pari a Euro 1.200 circa. Al fine della decurtazione delle spese relative al biennio precedente si ritiene congruo, a titolo indicativo, detrarre un importo pari a Euro 2.400.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

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.

(all. 12 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in *"TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE - ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile"* e "Nuclei storici esterni" risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto copia della Concessione Edilizia originale del fabbricato e Certificato di abitabilità in data 1.07.2019 - PG 0290261/2019 ed in data 11.07.2019 ha ricevuto risposta tramite PEC dal SUE (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Milano con la quale veniva comunicato che *"la ricerca telematica per la Abitabilità e Concessione Edilizia richiesta per Viale Tibaldi n. 14 non può essere evasa in quanto non ci sono documentazioni scannerizzate a riguardo"*.

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

(all. 13 - Richiesta copia di C.E. originale ed abitabilità e risposta negativa dal SUE in data 11.07.2019)

Ha inoltrato richiesta di accesso atti presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana - in data 5.08.2019 ed data 6.08.2019 riceveva comunicazione con la quale si informava che *"ho verificato l'atto di fabbrica dell'edificio sito in viale Tibaldi 14, datato 1910 e successiva pratica di nuovi locali di fabbricato interno e ho constatato che non trattano dei locali al sesto piano dell'edificio, oltretutto oggetto di condono edilizio. L'abitabilità dell'atto di fabbrica tratta del piano terreno e dei piani superiori fino al quinto piano escluso il sesto piano che all'epoca era semplicemente un solaio"*.

(all. 14 - Comunicazione dell'Archivio Storico del Castello Sforzesco del 6.08.2019)

La sottoscritta ha richiesto inoltre visura del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano in data 8.07.2019 – PG 0301260/2019 **ed ha effettuato visura atti in data 23.07.2019**.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione edilizia in sanatoria del 23.01.1990 – Prot. n. 142 Atti 302841/132542/86**

In data 29.07.1986 Prot. n. 302841 la Soc. ESA Srl presentava domanda di condono inerente il recupero ad uso abitativo del Piano Sesto sottotetto per la realizzazione di 5 unità immobiliari.

(all. 15 - Domande di condono Prot. n. 302841 del 29.7.1986 e descrizione delle opere abusive)

In data 6.02.1987 Prot.n. 30884, in riferimento alla domanda di condono presentata, considerato il versamento dell'oblazione dovuta, la Soc. ESA Srl notificava *"il proprio intendimento di completare, sotto la propria responsabilità, le opere oggetto della domanda di condono edilizio"*.

Nelle date del 31.03.1987 con Prot. n. 4749 e del 30.09.1987 il Settore Edilizia Privata del Comune di Milano, in riferimento all'istanza del 6.02.1987 ed in considerazione della mancata presentazione di una parte della documentazione, diffidava la proprietà dell'esecuzione delle opere edilizie di completamento.

In data 23.10.1987 la Soc. ESA Srl con la presentazione delle precisazioni ed integrazioni richieste relativamente alle opere da completare, reiterava la richiesta per il completamento delle opere oggetto di Condono Edilizio.

(all. 16 - Istanza Ex art. 35 L.47-85 per completamento opere del 6.02.1987 - Prot. 30844 del 6.02.1987: all. 17 - Diffide del 31.03.1987 Prot. n. 4749 e del 30.09.1987 Prot. n. 14653; all. 18 – Reiterazione Istanza Ex art. 35 L.47-85 per completamento opere del 23.10.1987)

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

In data 21.12.1988 Prot. 19445 la Soc. ESA Srl presentava denuncia di variazione catastale per le unità immobiliari realizzate al piano sesto sottotetto di Viale Tibaldi 14.

(all. 19 – Denuncia di variazione catastale Prot. n. 19445 del 21.12.1988 (Sub. 129); all. 20 - Denuncia di variazione catastale Prot. n. 19445 del 21.12.1988 (Sub. 108)

In data 30.03.1989 veniva presentata relazione sull'idoneità statica delle opere edilizie eseguite in assenza di C.E., constatando l'idoneità delle strutture verticali ed orizzontali a sopportare i carichi afferenti le nuove destinazioni ad abitazione, oggetto di condono edilizio.

In data 3.04.1989 veniva presentata perizia stragiudiziale sullo stato e dimensione delle opere eseguite in Viale Tibaldi in assenza di C.E., verificate a seguito di sopralluogo in data 15.03.1989.

(all. 21 – Dichiarazione sull'idoneità statica delle opere del 30.03.1989; all. 22 - Relazione tecnica stragiudiziale sulle opere eseguite del 3.04.1989)

In data 23.01.1990 Prot. 142 il Comune di Milano rilasciava C.E. in sanatoria per *"Formazione di locali ad uso abitazione di cui unità immobiliari al piano sottotetto e formazione di locali caldaia per riscaldamento delle singole unità immobiliari mediante accorpamento di parti comuni"*.

(all.23 - C.E. in sanatoria del 23.01.1990 Prot. n. 142 + Elaborati grafici allegati)

La sottoscritta non ha rilevato certificato di agibilità all'interno della pratica suddetta.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici planimetrici allegati alla C.E. in sanatoria del 23.01.1990 Prot. n. 142.
La scrivente segnala altresì che l'altezza media dell'appartamento risulta inferiore rispetto a quanto dichiarato nella relazione stragiudiziale del 3.04.1989 (all. 22 alla presente); l'altezza media rilevata è pari a 1,94 mt contro i 2,5 mt dichiarati.

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria del 23.01.1990 Prot. n. 142.

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 21.12.1988.

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 21.12.1988.

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 1: Appartamento posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 129**).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	32,60	100%	32,60
		32,60 mq. lordi		**32,60** mq. commerciali

Corpo 2: Vano solaio posto al piano 6° sottotetto (**Sub. 108**).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vano solaio	mq.	3,56	100%	3,56
		3,56 mq. lordi		**3,56** mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.
La sottoscritta 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.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.
Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.
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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2019 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica - ORTLES, SPADOLINI, BAZZI - Codice zona: D20 – Microzona 42

  Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
  valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 2.000,00/mq.

  Quotazioni di magazzini di stato normale:
  valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 2.000,00/mq.

- TeMA - 2° semestre 2019 – Comune di Milano/Cermenate Ortles

  Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
  valore di compravendita da € 1.350,00/mq. a € 1.900,00/mq.

  Quotazioni di Depositi Magazzini S.p.p.:
  valore di compravendita da € 400,00/mq a € 500,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	32,60	€ 3.400,00	€ 110.840,00
Vano solaio	C/2	3,56	€ 850,00	€ 3.026,00
				€ 113.866,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 LOTTO**	€ 113.866,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.693,30
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (spese medie annue)	-€ 2.400,00
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	**€ 105.772,70**

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 dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente segnala che tutto l'immobile presenta gravi fenomeni infiltrativi (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) sui soffitti ad intradosso con il manto di copertura (che risulterebbe non opportunamente coibentato), soprattutto nelle immediate adiacenze delle aperture a filo tetto, nelle pareti e nel bagno.

Nella valutazione si è già tenuto conto di tale carente stato manutentivo e della necessità di intervenire per ricercare l'origine delle infiltrazioni, nonché dei costi necessari alla loro eliminazione.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 6.07.2020

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3