

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1024/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Francesca Maria Mammone

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

Corpo 2: Vano cantina al piano interrato sub.729



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in OMISSIS

Telefono OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 329, particella 177, subalterno 728**

Corpo 2

Bene in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 329, particella 177, subalterno 729**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi)

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

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

libero: **Euro 175.544,30**

**LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 8**

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) - sub.728 – oltre a vano cantina al piano interrato (sub.729).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8 – scala F - consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composto tre locali e servizio.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a MILANO (MI) il 23/10/1989, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del 28.02.2025, inoltrato allo scrivente dal legale di parte procedente:

- il Sig. OMISSIS (debitore espropriato) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n.8; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

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

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: OMISSIS, proprietà per la quota di **1/1**

Dati identificativi: : **foglio 329, particella 177, subalterno 728**

Dati classamento: cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 69 mq – totale escluse aree esterne 69 mq, rendita Euro 477,72

Indirizzo: Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8– piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/02/2024 Pratica n. MI0076372 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76372.1/2024);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2023 (sub. 107) derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2023 Pratica n. MI0423787 in atti dal 25/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 423787.1/2023);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

N.B.: Lo scrivente segnala che gli attuali subalterni 728 (Corpo 1 - appartamento al piano T) e 729 (Corpo 2 - vano cantina al piano interrato) derivano dalla soppressione dell'originario sub. 107 sul quale grava la presente procedura espropriativa.

1.4 Coerenze

Area comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala, area comune, proprietà di terzi.

(all. 02 - Visura storica per subalterno (Sub.728); all. 03 - Planimetria catastale Sub. 728; all. 04 - 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 cantina al piano interrato sub.729

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8 – scala F - consistente in vano cantina posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a MILANO (MI) il 23/10/1989, C.F. OMISSIS..

Comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/1**

Dati identificativi: : **foglio 329, particella 177, subalterno 729**

Dati classamento: **cat. C/2**, classe 4, consistenza 7 mq – superficie catastale 9 mq, rendita Euro 13,01

Indirizzo: Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8 – piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/02/2024 Pratica n. MI0076372 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76372.1/2024);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2023 (sub. 107) derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2023 Pratica n. MI0423787 in atti dal 25/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 423787.1/2023);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

N.B.: Lo scrivente segnala che gli attuali subb. 728 (Corpo 1 - appartamento al piano T) e 728 (Corpo 2 - vano cantina al piano interrato) derivano dalla soppressione dell'originario sub. 107 sul quale grava la presente procedura espropriativa.

1.4 Coerenze

Ente comune, corridoio comune su due lati, cantina di proprietà di terzi.

(all. 05 - Visura storica per subalterno (Sub.729); all. 06 - Planimetria catastale Sub. 729; all. 04 - 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: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

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 40 mt. circa dai bus linee 80 e 76; a 8 Km circa dal passante ferroviario – fermata Rho Fiera; a 2.5 Km circa dalla metropolitana linea MM5 – fermata San Siro.

Principali collegamenti violistici: a circa 3.2 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si compone di 4 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantina, con area cortilizia interna comune in parte destinata ad area di parcheggio ed in parte destinata a verde e piantumata. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 8 di Via Giuseppe di Vittorio per mezzo di cancello in ferro con anta a battete; sono presenti accessi carrai con cancelli in ferro ad anta scorrevole ed apertura automatizzata. L'accesso al vano scala condominiale "F" avviene da area cortilizia comune per mezzo di porta in alluminio e vetri.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;

- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accessi carraio: non presente;
- accesso pedonale al complesso edilizio; cancello in ferro con apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giuseppe Di Vittorio n. 8 – scala F
 - consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composto da soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Si ritiene di precisare che, alla data del sopralluogo, il locale indicato come "soggiorno" nella planimetria catastale del bene, risultava adibito ad ulteriore camera da letto. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord-Est e Sud-Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno e vetri con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate - con rivestimento in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti prevalentemente in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera da letto posta in aderenza al bagno che presenta pavimento in laminato (tipo parquet);
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: impianto centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di controllizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con scaldabagno a gas installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno;

- altezza dei locali: h. mt. 3,11;
- condizioni generali: sufficienti.

Corpo 2: Vano cantina al piano interrato sub.729

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate.

2.4 Certificazioni energetiche:

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

Relativamente all'immobile in oggetto, lo scrivente rileva che, allegato all'atto di provenienza del bene (all. 10) è presente APE inerente al Sub. 107 (attuale sub. 728) con codice identificativo 15146-022756/14 registrato in data 4.07.2014, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito in data 4.07.2024.

Da ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta depositato al CENED (Catasto Energetico degli Edifici) ulteriore APE inerente al Sub. 107 (attuale sub. 728) con codice identificativo 1514604676423 valido fino al 20.10.2033.

L'immobile ricade in classe energetica "F" con. consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 165.28 KWh/ m2a.

(all. 07 – Attestato di prestazione energetica Sub. 107 (Fac-simile) valido fino al 20.10.2033)

Corpo 2: Vano cantina al piano interrato sub.729

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (Valevole per tutti corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 26.03.2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Gian Marco Rubino; gli immobili sono stati resi accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore espropriato) il quale risulta residente presso l'appartamento oggetto di procedura espropriativa.

3.2 Esistenza contratti di locazione (Valevole per tutti corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa l'espropriato (né relativamente al sub. 107 soppresso né in merito agli attuali 728 e 729), come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 08 - 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.ssa OMISSIS, Notaio in Corleone, redatta in data 27.11.2024 (all. 09),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 10*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 11*), valide fino al 22.09.2025 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 11.05.2016 nn. 23305/7895 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 23.05.2016 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

(*all. 10 - Atto di provenienza + allegati*)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 5/12 di OMISSIS;

Proprietà per 5/12 di OMISSIS;

Proprietà per 1/12 di OMISSIS;

Proprietà per 1/12 di OMISSIS dal 8.12.2012 al 23.05.2016

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra OMISSIS - deceduta in data 8.12.2012 – registrata il 3.07.2013 al n. OMISSIS e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 4.09.2013 ai nn. OMISSIS.

In merito alla denuncia di successione sopra indicate risulta:

- accettazione tacita di eredità in data 23.05.2016 rep. nn. OMISSIS.

N.B: Con la denuncia di successione sopra indicata, alla morte della Sig.ra OMISSIS la sua quota di proprietà pari a 8/12 veniva devoluta per 4/12 ciascuno ai figli OMISSIS e OMISSIS (già proprietari della quota di 1/2 ciascuno).

Proprietà per 1/12 di OMISSIS;

Proprietà per 8/12 di OMISSIS dal 25.04.1993 al 8.12.2012

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. OMISSIS - deceduto in data 25.04.1993 – registrata il 9.10.2001 al n. OMISSIS e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.08.2004 ai nn. OMISSIS.

N.B: Con la denuncia di successione sopra indicata, alla morte del Sig. OMISSIS la sua quota di proprietà pari a 1/2 veniva devoluta per 1/12 ciascuno ai figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e per 1/6 alla moglie OMISSIS, già proprietaria della rimante quota di 1/2 del bene in oggetto (quota totale in possesso della Sig.ra OMISSIS 2/3 ovvero 8/12)

In seguito a deposito da parte del OMISSIS precedente di nota di trascrizione del 9.05.2025 nn. OMISSIS si è rilevata: Accettazione Tacita di Eredità in morte del Sig. OMISSIS, con la quale i figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS accettavano le quote di 1/12 ciascuno in proprio e 1/24 ciascuno in rappresentanza dalla madre OMISSIS (coniuge del de cuius, deceduta in data antecedente all'accettazione stessa 8.12.2012) dei beni oggetto della presente.

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS 12.03.1975 al 25.04.1993

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 12.03.1975 nn. 618430/29706 di repertorio, registrato a Milano il 26.03.1975 al n. OMISSIS e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 13.03.1975 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS.

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.ssa OMISSIS, Notaio in Corleone, redatta in data 27.11.2024 (*all. 09*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 10*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 11*), valide fino al 22.09.2025 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.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 23.05.2016 ai n.ri OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio OMISSIS in data 11.05.2016 rep. nn. 23306/7896

a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Importo Ipoteca: Euro 1260.000,00 di cui Euro 130.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa (Sub. 107 dalla cui soppressione sono derivati gli attuali subb. 728 e 729).

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19.10.2024 rep. n. OMISSIS trascritto a Milano 1 il 21.11.2024 ai n.ri OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa (Sub. 107 dalla cui soppressione sono derivati gli attuali subb. 728 e 729).

Pignoramento del 5.04.2018 rep. n. OMISSIS trascritto a Milano 1 il 22.05.2018 ai n.ri OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa (Sub. 107 dalla cui soppressione sono derivati gli attuali subb. 728 e 729).

In seguito a deposito da parte del OMISSIS precedente di domanda di annotazione del 5.03.2025 nn. OMISSIS, si è rilevato che il pignoramento sopra indicato è annotato di cancellazione.

- **Altre trascrizioni non rilevate**

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

Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile valide fino al 22.09.2025 (*all. 11*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 09*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami. Effettuando ispezione sui nuovi sub. 728 (abitazione) e sub. 729 (cantina) ha rilevato formalità annotata di cancellazione totale, relativa ad immobile male identificato e intestata a soggetto estraneo (*all. 12 - Ispezioni ipotecarie su subb. 728 e 729*).

6 - OMISSIS E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Rag. OMISSIS con studio in Milano, OMISSIS, che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà: 11.35/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.700,00

Spese condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.855,00

Spese ordinarie e straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica):

Il CIS per lo stabile di Via Giuseppe di Vittorio n. 8 è stato emesso in data 13.09.2021 con *"giudizio positivo e validità legale per i prossimi 2 anni ed ottemperando a quanto prescritto in calce alla tabella sintesi, per i successivi 13 anni, sempreché: (i) non si intervenga sull'impianto strutturale con modifiche sostanziali (riportate nel*

- capitolo 8.3. delle Norme Tecniche per le Costruzioni, NTC 2008 e suo aggiornamento del 2018, NTC 2018);
- (ii) non siano modificate le attuali condizioni di carico statico (cioè, non si verifichi un aumento del carico statico, distribuito e/o puntuale, eventualmente dovuto al cambio di destinazione d'uso degli impalcati del fabbricato)."

Esito CIS: Positivo con Limitazioni D'uso e Prescrizioni

"[...] la prescrizione indicata nella tabella con i giudizi è dovuta al fatto che, seppur effettuata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Milano (per verificare la presenza o meno di documenti progettuali o eventuali pratiche relative all'edificio contenuti/e nel Fascicolo del fabbricato), tale richiesta non è stata evasa per tempo dallo stesso Comune. In assenza del suddetto accesso al Comune (convocazione presso gli Uffici di competenza) non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di documentazione storica e/o su eventuali modifiche alla iniziale configurazione del fabbricato.

"Pertanto, nel caso specifico, **si prescrive** di:

- approfondimento delle cause che hanno generato il quadro fessurativo presente nell'ultimo piano del Blocco E e conseguente eventuale messa in sicurezza (figura 18 e 19 – Allegato 2)
- messa in sicurezza del muro di confine posto in fronte alla facciata principale (figura 5 e 6 – Allegato 2)
- messa in sicurezza nelle cantine del Bolocco D, E ed F delle porzioni di intonaco prossime al distacco e della barra di armatura esposta (figura 26 – Allegato 2)
- messa in sicurezza della porzione di intonaco distaccato presente sotto una finestra di interpiano nel Blocco F (figura 22 – Allegato 2)
- messa in sicurezza degli intradossi dei balconi e di tutti gli elementi degradati che, a seguito di caduta di materiale, possano arrecare danno alle persone - laddove necessaria (figura 3, 4, 8 e 21 – Allegato 2)"

(all. 13 - Spese condominiali insolute e Regolamento di condominio; all. 14 - CIS emesso in data 13.09.2021)

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 gli espropriati 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: non rilevati.

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

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC - Tessuto urbano consolidato;
- Tessuto urbano di Recente Formazione - Tessuti urbani compatti a cortina;
- ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano;
- Sensibilità paesaggistica bassa.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano **in data 21.05.2025**:

- atti di fabbrica e agibilità (identificativo della richiesta ID 2473) - richiesta approvata in data 24.05.2025 con prot. n.276603/2025.

A seguito di sollecito inoltrato dallo scrivente all'ufficio visure in data 17.07.2025, il Comune di Milano **in data 5.08.2025 ha evaso la richiesta con identificativo ID 2473 e reso disponibile quanto loro reperito tramite portale "INPRATICA" in formato digitale.**

(all. 15 - Richiesta accesso atti del 21.05.2025 - ID 2473 + protocollo e sollecito)

A seguito della disamina della documentazione in formato digitale messa a disposizione del Comune sulla piattaforma INPRATICA, lo scrivente ha constatato che la medesima risultava completamente estranea rispetto a quanto richiesto.

Nell'istanza presentata in data 21.05.2025, il sottoscritto chiedeva "Concessione Edilizia originaria, eventuali varianti e Licenza di Abitabilità relativa alla costruzione del fabbricato in Via Giuseppe di Vittorio n. 8 (già Via Caldera n. 134) censito al catasto fabbricati al Foglio 329 Mappale 177 - Il fabbricato, costruito "presumibilmente" tra il 1965 e il 1967".

Nell'evadere la richiesta, il Comune ha reso disponibile un "fascicolo contenente le risposte agli amministratori circa l'esistenza di certificati di agibilità rilasciati su vari immobili". All'interno di tale fascicolo erano presenti documenti, certificati di agibilità e comunicazioni varie relative ad immobili siti in Milano ma estranei alla presente procedura (Viale Ungheria, Via Uruguay, Bastioni di Porta Volta, Via Koristka, Via Sarno, Via San Vittore, ecc....); l'unico documento con riferimento al fabbricato di Via Di Vittorio 8, consiste in una lettera del **settembre 2003** inviata ad un amministratore di OMISSIS dall'allora Direttore di Progetto Arch. Bianchi Janetti, con la quale si comunicava "... nulla risulta a tutt'oggi, presso l'archivio di via Edolo. Vi chiediamo gentilmente di fare richiesta all'Ufficio VISURA ATTI di Via Pirelli 39 ..."

Al fine di segnalare la circostanza sopra rilevata e l'incongruenza tra quanto richiesto con la presentazione dell'accesso atti in data 21.05.2025 e quanto reso

disponibile in data 5.08.2025, il sottoscritto in data 19.08.2025 ha inoltrato PEC all'ufficio visure del Comune di Milano al fine di ricevere quantomeno lettera per irreperibilità del fascicolo edilizio (qualora la circostanza corrispondesse al vero).

Alla data odierna non è stato fornito alcun riscontro dall'Ufficio Visure del Comune di Milano per rendere disponibili gli atti edilizi corretti, né è pervenuta eventuale lettera per irreperibilità del fascicolo edilizio richiesto; lo scrivente provvederà ad integrare la presente qualora riceva riscontro dall'Ufficio.

(all. 16 - PEC invita all'Ufficio visure il 19.08.2025)

7.2 Conformità edilizia

Lo scrivente, non avendo potuto visionare i fascicoli edilizi richiesti, ritiene di non potersi esprimere in merito alla conformità edilizia del bene.

Riguardo alle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo il sottoscritto si è basata su quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 29.02.2024.

Si consiglia il futuro eventuale aggiudicatario di ripresentare (mediante ausilio di tecnico professionista) istanza di accesso agli atti, che potrebbero essere in futuro resi disponibili dal preposto ufficio del Comune di Milano, al fine di chiarire la regolarità e la conformità edilizia ed urbanistica del bene staggito; in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, dovrà provvedere a far redigere pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri (sanzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da verificare presso i competenti uffici.

In merito alla mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare, si applicherà un coefficiente di decremento del valore pari al 3% (oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione).

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 29.02.2024. Le modifiche riguardano la creazione di due porzioni di tavolato e la posa di un nuovo serramento interno al fine di realizzare un piccolo vano ripostiglio in prossimità delle camere da letto.

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda alla fig. 2 seguente.

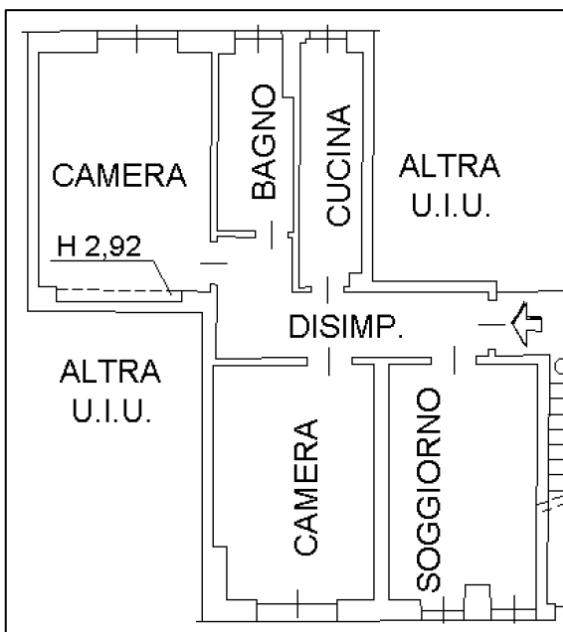


Fig.1 - Planimetria catastale 29.02.2024

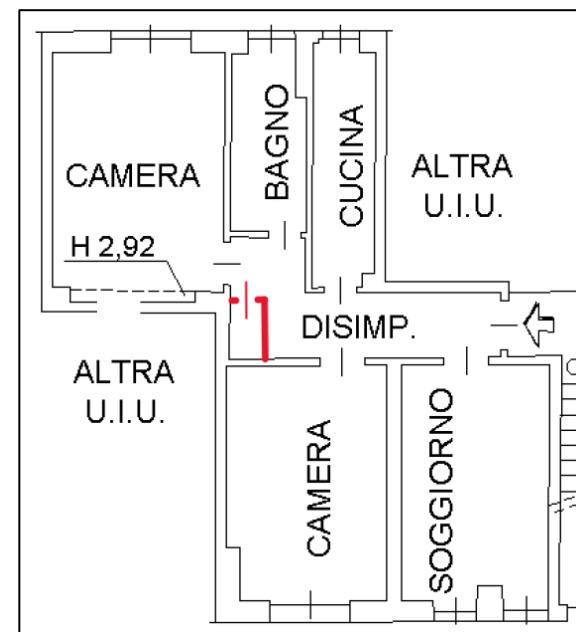


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 26.03.2025

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna
Presentazione n.1 DOCFA + diritti: **Euro 750,00**

Corpo 2: Vano cantina al piano interrato sub.729

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 29.02.2024.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) sub.728

Destinazione	U.M.	Sup. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	68,66	100%	68,66
		68,66 mq. lordi		68,66 mq. commerciali

Corpo 2: Vano cantina al piano interrato sub.729

Destinazione	U.M.	Sup. linda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vano cantina	mq.	8,58	25%	2,15
		8,58		2,15
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale linda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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 sintetico comparativo 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.

9.2.1 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024 – Comune di Milano – Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO - Codice zona: D18 – Microzona 40

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.800,00/mq. a € 2.500,00/mq;

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:
valore di compravendita da € 2.400,00/mq. a € 2.900,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	68,66	€ 2.750,00	€ 188.815,00
Cantina	C/2	2,15	€ 2.750,00	€ 5.912,50
				€ 194.727,50

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 e ulteriore detrazione del 3% in considerazione dell'incertezza in ordine alla conformità edilizia dell'unità immobiliare, a causa di irreperibilità di pratiche edilizie.

- **VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)** € 194.727,50
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi + 3% per irreperibilità dei titoli edilizi e conseguente mancata verifica della conformità edilizia: **-€ 15.578,20**
 - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 750,00**
 - Debiti condominiali ultimi due esercizi **-€ 2.855,00**
- Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** **€ 175.544,30**

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore 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 e-mail ordinaria e agli espropriati a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 22 settembre 2025

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Visura storica per subalterno (Sub.728);
- all. 03 - Planimetria catastale Sub. 728;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Visura storica per subalterno (Sub.729);
- all. 06 - Planimetria catastale Sub. 729;
- all. 07 - Attestato di prestazione energetica Sub. 107 (Fac-simile) valido fino al 20.10.2033
- all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 09 - Certificazione notarile in atti;
- all. 10 - Atto di provenienza + allegati;
- all. 11 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 12 - Ispezioni ipotecarie su subb. 728 e 729;
- all. 13 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 14 - CIS emesso in data 13.09.2021;
- all. 15 - Richiesta accesso atti del 21.05.2025 - ID 2473 + protocollo e sollecito;
- all. 16 - PEC invita all'Ufficio visure il 19.08.2025.