

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

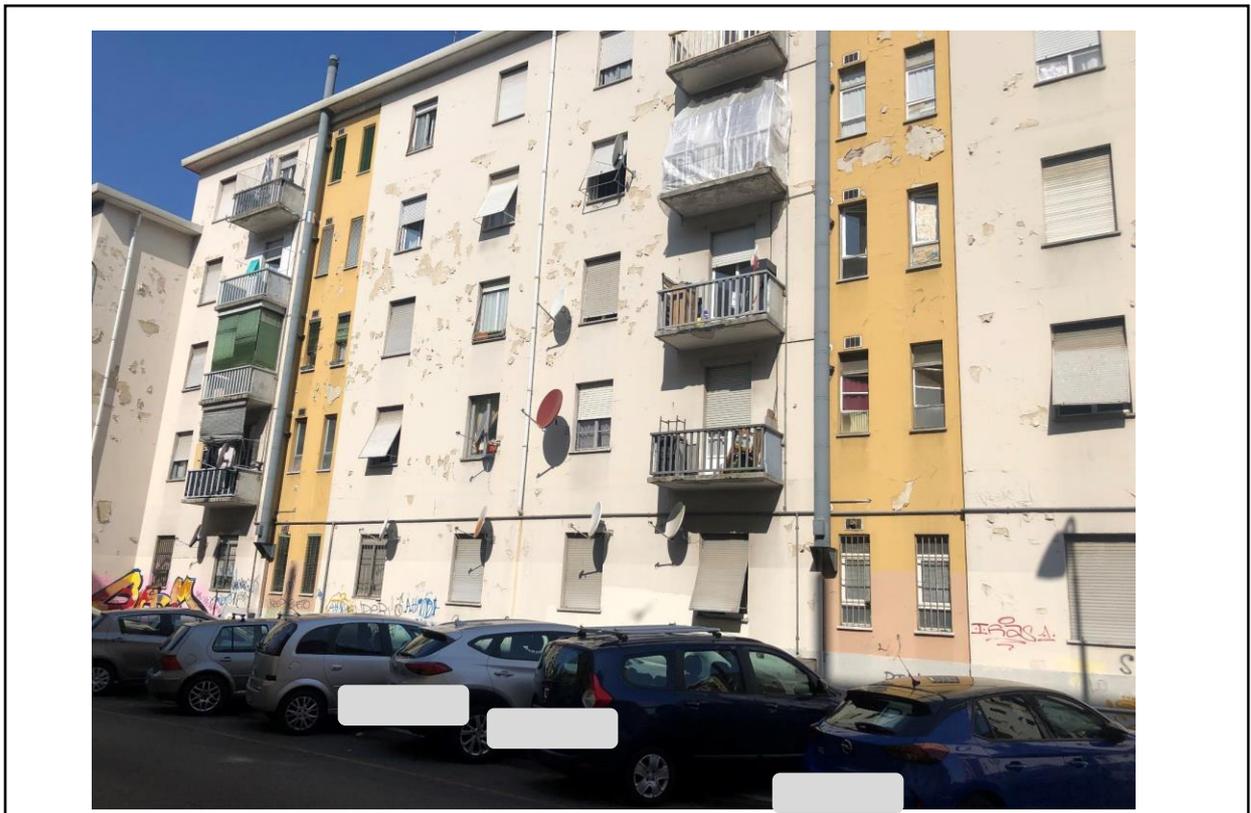
**RG. 1200/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità Immobiliare con cantina – Via Filippo Abbiati n. 6, Milano (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail:

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano Via Filippo Abbiati n. 6

Categoria: **A4** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **337**, particella **78**, subalterno **44**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 94.000,00

da occupato: € **75.200,00**

# LOTTO UNICO

## Appartamento con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Via Filippo Abbiati n. 6 a Milano composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:  
[REDACTED] nata a MILANO (MI) il 08/11/1966, c.f. [REDACTED]

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1 - Catasto*):

Intestato: [REDACTED] nata a MILANO (MI) il 08/11/1966, c.f. [REDACTED]  
proprietà per **1/1**  
dati identificativi: foglio **337**, particella **78**, subalterno **44**  
dati classamento: cat. A/4; classe 2, Zona cens. 2, consistenza: 4 vani, Sup. Catastale 48 mq- Sup. Totale escluse aree scoperte: 48 mq; Rendita € 289,22  
indirizzo: Comune di Milano, VIA FILIPPO ABBIATI n. 6 Piano 1-S1;  
dati derivanti da:  
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2011 Pratica n. MI0565875 in atti dal 21/06/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118264.1/2011);  
- VARIAZIONE del 21/06/2010 Pratica n. MI0477861 in atti dal 21/06/2010 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n.38946.1/2010);  
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;  
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: altra unità immobiliare, via Abbiati, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare ed enti comuni.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(*All. N.1 Catasto*: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 21/06/2010)

##### 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

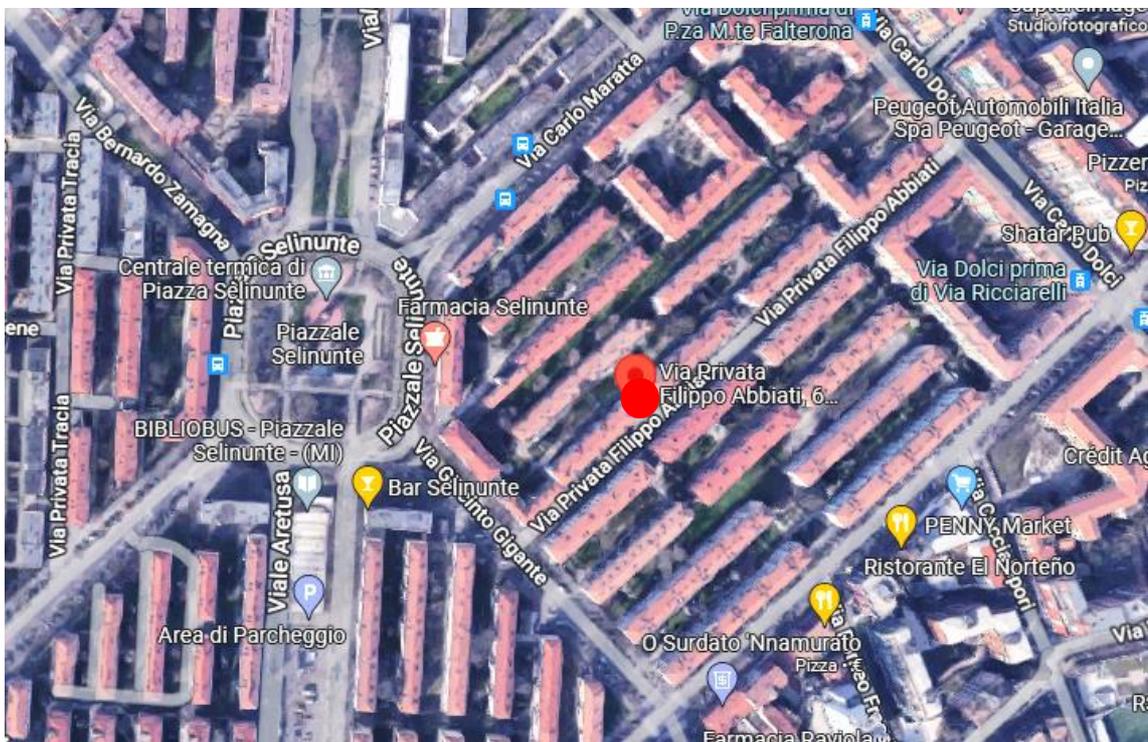
**Caratteristiche zona:** il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via Filippo Abbiati n. 6, zona periferica ovest della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare, in prossimità di Piazza Selinunte (zona 7).

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale, caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica/popolare dello stesso stile ed epoca

**Principali collegamenti pubblici:** la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con mezzi pubblici di superficie (linee autobus 49 e 98 e linea tram 16) e sotterranei (MM5 Segesta e MM1 Gambara che distano rispettivamente circa 1km).

**Servizi offerti dalla zona:** discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, negozi e luoghi di culto.



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale di tipo popolare, edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari tra gli anni '40 e '50, posto in Via Filippo Abbiati n. 6, zona periferica ovest della città, in prossimità di Piazza Selinunte (zona 7).

Il complesso condominiale (gestito da ALER), dotato portineria centrale e di accesso pedonale e carroio, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali; complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modeste.

Il fabbricato di cui l'unità è parte, con tipologia in linea, ha coperture a falde ed è costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione modesto.

- facciate: intonacate e verniciate di colore chiaro in condizioni modeste/scarse necessitanti di manutenzione e ripristino porzioni di intonaco;
- cancello pedonale di ingresso al complesso: anta singola a battente in ferro in condizioni modeste;
- portone di ingresso al fabbricato scala I: anta singola a battente in ferro e vetro in condizioni sufficienti;
- vano scala e pianerottoli: rivestimento in graniglia in condizioni modeste;
- servizio di portineria centrale: presente
- ascensore: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: modeste con facciate necessitanti di manutenzione e ripristino porzioni di intonaco.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### **CORPO A**

L'unità oggetto della presente relazione, identificata con il n. di interno 118, è posta al piano primo del fabbricato, scala I, con accesso da vano scala comune privo di ascensore, con singola esposizione, a sud-est su Via Filippo Abbiati; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un piccolo disimpegno di ingresso, un locale cucinino, due locali, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) ed un balcone. Altezza interna netta mt. 3,00 circa. Al piano seminterrato, con accesso dall'interno del fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione sufficiente seppur con alcune finiture datate necessitanti di manutenzione ed ammodernamento.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### Unità immobiliare

- esposizione: singolo affaccio, a sud-est su Via Abbiati
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni modeste;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni modeste/datate; tapparelle in pvc a protezione;
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni sufficienti ed in parte di tipo a libro;
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni sufficienti, in marmette di graniglia nel cucinino risalenti all'epoca di edificazione (inizio anni '40) ed in parquet di tipo prefinito in condizioni sufficienti;
- plafoni: intonacati e verniciati in condizioni sufficienti
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia ed in parte a vista; a "semplice vista" non a norma; non rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi: riscaldamento di tipo autonomo: alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- impianto acqua calda sanitaria di tipo autonomo: alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,98 circa

#### Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento

## 2.4. Certificazioni energetiche

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1514601253110 Registrato il 21/06/2010 Valido fino a 21/06/2020 è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 27/04/2022 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 27/04/2022, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'immobile è risultata occupato, al momento del sopralluogo, da terzi in forza di contratto di locazione registrato anteriamente al pignoramento.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05/05/2022, è risultato esservi un contratto di locazione, a nome dell'esecutata, quale dante causa, registrato in data 29/04/2021, anteriamente al Pignoramento, come segue: (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 3587 SERIE 3T, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 in data 29/04/2021 a favore di [REDACTED], c. f.: [REDACTED], contratto della durata di anni quattro dal 01/04/2021 al 31/03/2025, rinnovabile per ulteriori anni quattro, al canone annuo euro 7.200,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di euro 600,00 unitamente ad un acconto mensile di euro 100,00 per spese condominiali.
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con contratto allegato, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla relazione notarile in atti, facente stato alla data del 10/12/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 18/05/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla Sig. ra [REDACTED] esecutata, per compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Sergio Ciancimino

di Milano in data 21/05/2018 rep. 24894/9343, **trascritto a Milano 1 in data 30/05/2018 ai nn. 43253/30409**

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"GLI IMMOBILI DESCRITTI VENGONO VENDUTI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, IVI COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 12,77/1000 (DODICI VIRGOLA SETTANTASETTE MILLESIMI), IN TUTTI I VANI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI ED ENTI COMUNI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1117 E 1118 C.C...SI RICHIAMANO PATTI, CONDIZIONI E LIMITAZIONI CONTENUTI NELL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO [REDACTED] IL 28 GENNAIO 1971 REPERTORIO N.79877, REGISTRATO A MILANO IL 12 FEBBRAIO 1971 AL N.3237, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO IL 18 FEBBRAIO 1971 AI NN.13272/10842, CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA A RISPETTARE. IN PARTICOLARE SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO IN OGGETTO NON POTRA' ESSERE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperito digitalmente in conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Al Sig. [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 07/07/2010 rep. 21128/6017, **trascritto a Milano 1 in data 16/07/2010 ai nn. 43436/27608.**
- ✓ ai Sigg. ri signori [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del bene era pervenuta per successione in morte della Sig.ra [REDACTED], nata a Revere (MN) il 10 luglio 1905 e deceduta a Milano (MI) in data 6 ottobre 1974, come segue:
  - Dichiarazione di successione in capo alla signora sopra citata, nata a Revere (MN) il 10 luglio 1905 e deceduta a Milano (MI) in data 6 ottobre 1974 a favore di [REDACTED] nato a Ostiglia (MN) il giorno 11 giugno 1927, C.F. [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a Milano (MI) il giorno 12 dicembre 1938, C.E. [REDACTED] **trascritta a Milano 1 in data 01/03/1976, ai numeri 4607/3661.**
- ✚ Non risulta trascritta l'accettazione d'eredità della suddetta Successione, comunque ultraventennale.

Note: nella relazione notarile in atti viene riportato che anteriormente al ventennio l'unità in oggetto era di proprietà della signora [REDACTED]; nel certificato non è riportato tuttavia il titolo di provenienza ante ventennio.

La scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto a visionare e rinvenire il titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Milano; pertanto:

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] quanto in oggetto, identificato con il N. di interno 118, pervenne in forza di cessione in proprietà di alloggio [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano del 28/01/1971 repertorio n.79877, **trascritto a Milano il 18/02/1971 ai nn.13272/10842.**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla relazione notarile in atti, facente stato alla data del 10/12/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 18/05/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

### ▪ Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 30/05/2018 ai nn. 43257/6863**, atto del 21/05/2018 rep. 24895/9344 a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, a favore di [REDACTED] con sede in Brescia (BS) c.f. [REDACTED] a carico dell'esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.  
Importo capitale Euro 120.000,00  
Importo complessivo Euro 240.000,00  
Tasso interesse annuo 1,45%  
Durata: 20 anni

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 22/10/2021 rep. 1787/2021, **trascritto a Milano 1 in data 25/11/2021 ai nn. 93035/64690** promosso da [REDACTED] con sede in Milano c.f. [REDACTED] contro l'esecutata, [REDACTED], per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.  
(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezioni ipotecarie**)

### • Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

### ▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 18/05/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezioni ipotecarie**)

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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, ALER- Filiale 2, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza

o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riporta, come da riscontri ricevuti sempre a mezzo mail in data 17/05/2022 e 18/05/2022 da ALER, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

##### **Spese scadute:**

"1. risultano non pagate quote di servizi, riscaldamento, amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di €. 5.762,84 al 30/06/2022;

2. le spese preventive (conguagli non ancora contabilizzati) per la gestione 2021 sono pari ad €. 1.468,32=;

3. le spese preventive per la gestione 2022 sono pari ad €. 1.455,56"

Tot. Euro biennio 2.923,88

##### **Spese di gestione:**

Spese medie annue: Euro 1.500,00 circa (come desunte)

A seguito delle richieste della scrivente l'amministrazione riporta inoltre che: "non essendo costituito il condominio, la partecipazione alla ripartizione delle sopra elencate spese viene determinato sulla base della metratura dell'immobile; nel caso specifico l'immobile presenta una metratura pari a 37,93 mq;

non vi è copia del regolamento condominiale;

Per quanto di competenza, si comunica che non ci sono rate da saldare per spese di manutenzione straordinaria" e che "il Certificato di idoneità statica del fabbricato di Via Filippo Abbiati n.6 a Milano non è ancora stato redatto".

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

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

Regolamento Condominiale assente

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

no

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

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.3).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito

di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- ❖ Licenza di Occupazione N. 972, Atti 78206/16100 rilasciata dal Comune di Milano in data 07/08/1953 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano riguardante il fabbricato N.1 (di cui il bene è parte) di Via Filippo Abbiati n. 6 (Quartiere Baracca), Corpo di fabbrica verso Via Abbiati e Corpo di fabbrica verso Via Giganti oltre a Corpo staccato- uso portineria, vista la Licenza per Opere edilizie atti N. 9463/365/1941 rilasciata dal Comune di Milano in data 26/06/1941 per: "costruzione di cinque fabbricati ad uso abitazione di tipo popolare (quartiere Baracca- lotto B)".

Note: nell'atto di provenienza è riportato che: "la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è stata realizzata in conformità delle Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Milano il 19 giugno 1950 n.1617 Atti 67159/10215 ed il 2 aprile 1951 Atti 22735/6317 (in rinnovo);" si riporta che, dai fascicoli visionati a seguito di accesso atti, le suddette Licenze riguardano in realtà il corpo di fabbrica N.2, non in oggetto.

Nell'atto di provenienza è inoltre riportato che: "per modifiche interne è stata rilasciata dal medesimo Comune Licenza Edilizia il 12 dicembre 1961 n.4101 Atti 207038/26136".

La suddetta Licenza con i relativi tipi grafici, non è stata tuttavia rinvenuta/messa a disposizione della scrivente dagli Uffici preposti.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

*(Istanza accesso atti, Pratiche sopra citate + stralcio tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)*

## **7.2. Conformità edilizia:**

Alla data del sopralluogo (27/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di una modesta difformità:

- diversa distribuzione dei tavolati tra ingresso/cucinino e bagno per realizzazione nicchia in bagno al fine di ubicare il piatto doccia.

È ipotizzabile, ma non documentabile, che la suddetta modifica sia stata effettuata con la Licenza Edilizia del 1961, citata nel rogito, e non rinvenuta dagli Uffici.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche effettuate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere.

## **7.3. Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo (27/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/06/2010 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,0	100%	46,0
balcone	mq.	2,1	30%	1,4
cantina	mq.	5,4	25%	0,9
		<b>53,5</b>		<b>48,3</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrot. 48,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 – zona D24 – Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e

pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento P.1-S1	A4	48,0	€ 2.200,00	€ 105.600,00
				<b>€ 105.600,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### LOTTO UNICO

• Valore	€ 105.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.280,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.923,88
	€ 94.396,12

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 94.000,00 <i>arrotondato</i>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</b>	<b>€ 75.200,00</b>

**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

Congruo

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

---

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 24/05/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

### **ALLEGATI**

#### **Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

#### **Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale del Custode

#### **Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente + contratto di locazione ricevuto dall'agenzia

#### **Allegati N. 4- Provenienze**

copia digitale conforme atto reperita in conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

#### **Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

#### **Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministrazione ALER del condominio, mail di risposta

#### **Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza accesso atti, Pratiche citate + stralcio tipi grafici significativi

#### **Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne