

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **210/2023 +1444/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2023 ore 10.20
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

Comune di Milano
Via Carlo Marochetti n. 23 e 21

Lotto Unico
Corpo A - Appartamento con solaio
Corpo B - Box

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Paolo Venditti

Lotto Unico in Milano - Via Carlo Marochetti n. 23 e 21 Corpo A - Appartamento con solaio Corpo B - Box	
INDICE SINTETICO	
Corpo A - Appartamento con solaio In Milano - 20139 - Via Carlo Marochetti n. 23 Corpo B - Box In Milano - 20139 - Via Carlo Marochetti n. 21	
1	Identificazione dati catastali:
	Corpo A - Appartamento con solaio Foglio 561 mapp. 82 sub. 13 , Zona Cens. 3, Cat. A/2, Classe 8, Cons. 7 vani, Sup Cat. 134 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.030,33, Via Carlo Marochetti n. 23, piano 3-7 Corpo B - Box Foglio 561 mapp. 81 sub. 61 , Zona Cens. 3, Cat. C/6, Classe 9, Cons. 17 mq, rendita € 135,21, Via Carlo Marochetti n. 21, piano S2
	Conformità catastale Corpo A – Conforme la planimetria catastale, non corrette le quote di proprietà in intestazione. Corpo B – Conforme la planimetria catastale, non corrette le quote di proprietà in intestazione.
2	Descrizione generale:
	In zona periferica a sud est del Comune di Milano.
3	Stato di possesso:
	Libero. L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato non abitato. Il Box non utilizzato.
4	Vincoli e oneri giuridici:
	Creditore precedente:
	Creditore Iscritto intervenuto Agenzia delle Entrate
	Creditore intervenuto
5	Altre informazioni per l'acquirente:
	Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento è posto a piano terzo con il solaio a piano settimo (sotto-tetto) . Il Box è a piano secondo interrato.
	Attestato di prestazione energetica Corpo A - Presente in banca dati Cened Cod. Identific. 1514603296616 valido fino al 23/11/2026 - Classe Energetica F. Corpo B – non dovuta
	Documentazione relativa agli impianti Non reperiti Certificato di idoneità statica Non reperito
6	Continuità nelle trascrizioni:
	Continuità nelle trascrizioni Si – Le quote di proprietà indicate nell'accettazione tacita di trascritta in data 13/03/2023 ai nn. RG 16853 -12549 non sono correttamente indicate. Sarà necessario effettuare una rettifica dell'accettazione dell'eredità (vedasi quanto specificato a seguire).
7	Pratiche edilizie:
	Corpo A: Via Marochetti 23 (appartamento) - Atti di fabbrica irreperibili (come da dichiarazione del Comune) Corpo B: Via Marochetti 21 (box) Licenza edilizia 4007 del 28/11/1961 n .189956/25675 Licenza edilizia 1823 del 11/07/1963 n .100846/16236 Relazione di terza visita per licenza di occupazione del 29/10/1964 con visto del 09/12/1964 Agibilità non reperita

	Conformità edilizia:	Corpo A – conforme (atti irreperibili in Comune) Corpo B – conforme (agibilità non reperita)
8	Valutazione del Lotto Unico	
	Prezzo commerciale a mq Corpo A	€/mq 3.222,09
	Prezzo Commerciale a mq Corpo B	€/mq 1.678,66
	Prezzo commerciale totale A+B.	€ 458.138,47 (senza decurtazioni di procedura)
	Valutazione da libero	€ 417.145,97 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione da occupato (-20%)	€ 333.716,77 (comprese le decurtazioni di procedura)
Note: Custode Giudiziario Avv. Paolo Venditti		
Date sopralluoghi: 08/06/2023 - 23/06/2023		

Beni in Milano
Via Carlo Marochetti n. 23 e 21

Nota: Non vi è alcun riferimento specifico di pertinenzialità del box nell'atto notarile rispetto all'appartamento.

Tuttavia l'Esperto ritiene di creare un unico lotto di vendita, per rendere più appetibile e redditizia la proprietà.

NOTA: rispetto alle quote pignorate e quelle indicate nelle identificazioni catastali e nella trascrizione dell'accettazione tacita di

L'esperto estimatore precisa che le quote corrette di proprietà in carico agli esecutati, come indicate nel pignoramento sono pari a:

- 7/18 in carico a
- 11/18 in carico a

Relativamente alle quote indicate nelle visure catastali:

Le quote di proprietà indicate nelle visure catastali non sono corrette in quanto è stata erroneamente registrata quale ultimo passaggio la voltura della denuncia di successione registrata in data 26/03/2018, anziché quella rettificata in data 17/04/2018, a seguito di testamento olografo.

Relativamente alle quote indicate nelle trascrizioni dell'accettazione tacita di

Si precisa che nell'accettazione tacita del 15/05/2018 rep. N. 164565/31519 a firma del Notaio Ghirlanda Massimo trascritto in data 13/03/2023 ai nn. Rg 16853 Rp. 12549 è stata erroneamente indicata la quota in carico al pari a 9/18 anziché quella corretta pari a 12/18, come da denuncia di successione n. 395 v 9990 presentata in data 17/04/2018 rettificata a seguito di testamento olografo.

Ovviamente avendo sbagliato la quota del padre, anche le quote in carico ai due figli sono state erroneamente così suddivise in 5/18 a e 4/18 a .

Le quote corrette avrebbero invece dovuto essere: 8/18 a e 4/18 a , come del resto indicato correttamente nella trascrizione del certificato di denuncia di successione rettificato, trascritto il 29/05/2018 ai nn. Rg. 42590 Rp. 29927.

L'Esperto per completezza e chiarezza riguardo alle precedenti osservazioni esplicita quanto segue.

La proprietà dei beni pignorati deriva dalla seguente situazione:

- 1) = **proprietà di ½** in comunione dei beni
 = **proprietà ½** in comunione dei beni
- 2) muore in data 21/04/2015 e la sua quota di ½ viene suddivisa 1/3 ciascuno

come segue:

$$= 1/6$$

$$= 1/6$$

$$= 1/6$$

Avendo il già la proprietà del 1/2, le quote di proprietà diventano le seguenti:

$$= 4/6$$

$$= 1/6$$

$$= 1/6$$

- 3) muore in data 06/11/2017 e la sua quota di 4/6 viene suddivisa dapprima in assenza di testamento in 1/2 ciascuno ai 2 figli.

Successivamente compare un testamento olografo nel quale si suddivide la quota ereditaria dei 4/6 come segue:

$$= 1/3$$

$$= 2/3$$

Pertanto le quote a seguito della morte del padre vengono ripartite come segue:

$$= 4/18$$

$$= 8/18$$

- 4) Essendo però i figli già proprietari di 1/6 ciascuno, derivante dalla eredità materna, le quote di proprietà in definitiva risultano le seguenti:

$$= 1/6 + 4/18 = 7/18$$

$$= 1/6 + 8/18 = 11/18$$

La cronistoria specifica degli atti relativi ai passaggi di proprietà viene esplicitata al punto 6 della presente relazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A - Appartamento con solaio

sito in Milano Via Marochetti n. 23

Quota e tipologia del diritto:

7/18 di proprietà –

nato a

Cod. Fiscale –

11/18 di proprietà –

nato a

Cod. Fiscale –

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

il

, CF:

proprietà per 1/2

nato a

il

, CF:

proprietà per 1/2

Nota: le quote di proprietà non sono correttamente aggiornate sulle visure catastali.

Foglio 561, mapp. 82, sub. 13, Zona cens. 3, Cat A/2, Classe 8, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 134 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.030,33, Via Carlo Marochetti, piano 3-7.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Relativamente all'intestazione: Denuncia nei passaggi per causa di morte, successione di

, voltura n. 30265.1/2018 (erroneamente indicata quale ultimo passaggio anziché la voltura n. 24109.1/2018).

Visura catastale allegato 6.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: cortile comune, vano scala e pianerottolo, proprietà di terzi, cortile comune.

Solaio: cortile, solaio di terzi, corridoio comune, altro solaio.

Conformità catastale:

Conforme rispetto alla planimetria catastale.

Non conforme rispetto alle quote in intestazione.

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Rispetto alla corretta identificazione delle quote in intestazione sarà necessario effettuare una istanza per inserimento delle quote corrette come indicato in precedenza.

Il tutto con un costo pari a € 500,00.

Planimetria catastale allegato 7.

CORPO B - Box

sito in Milano (MI), Via Marochetti n. 21

7/18 di proprietà – nato a il
Cod. Fiscale –

11/18 di proprietà – nato a il
Cod. Fiscale –

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a il , CF: proprietà per 1/2
nato a il , CF: proprietà per 1/2

Nota: le quote di proprietà non sono correttamente aggiornate sulle visure catastali

Foglio 561, mapp. 81, sub. 61, Zona cens. 3, Cat C/6, Classe 9, Cons. 17 mq, Sup. tot. 17 mq, rendita € 135,21, Via Carlo Marochetti n. 21, piano S2.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Relativamente all'intestazione: Denuncia nei passaggi per causa di morte, successione di

, voltura n. 30265.1/2018 (erroneamente indicata quale ultimo passaggio anziché la voltura n. 24109.1/2018).

Visura catastale allegato 12

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Box: Passaggio comune, box sub 60, Via Marochetti, box sub 62.

Conformità catastale:

Conforme rispetto alla planimetria catastale.

Non conforme rispetto alle quote in intestazione.

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la consistenza degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Rispetto alla corretta identificazione delle quote in intestazione sarà necessario effettuare una istanza per inserimento delle quote corrette come indicato in precedenza.

Il tutto con un costo pari a € 500,00.

Planimetria catastale allegato 13.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica a sud est del Comune di Milano.

Il quartiere in cui si inserisce il fabbricato che ricomprende le unità oggetto di perizia, è parte di un complesso di edifici simili, con fabbricati fronte strada (ricomprendente il civico 21) e fabbricati interni (ove presente il civico 23) in ambito prevalentemente residenziale.

La zona è certamente mista con edifici a prevalenza residenziale, caratterizzata da una importante zona terziaria nell'area limitrofa alla stazione di Rogoredo, oltre che una ampia zona industriale.

Per quanto concerne l'appartamento oggetto di pignoramento, esso si inserisce nel fabbricato interno al civico 23 costituito da 9 piani, di cui 7 fuori terra e 2 piani interrati.

Il box è parte del fabbricato al Civico 21, fronte strada, anch'esso costituito da 9 piani, di cui 7 fuori terra e 2 piani interrati.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da Via Marochetti, dalla stessa delimitata con una sbarra elettrica. Percorrendo una porzione di strada privata, si accede poi ad un ulteriore cancello pedonale/carraio per l'accesso al civico 23.

La rampa di accesso ai box è posta sul retro del fabbricato di Marochetti n. 21.

Si precisa che il piano box è accessibile sia dal civico 21 che dal civico 23 essendo intercomunicanti a questo livello.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista con traffico intenso parcheggi scarsi

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente urbanizzate e con alcune zone a verde nella porzione verso sud.

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

MM Linea Gialla – stazione Corvetto 250 m

MM Linea Gialla – stazione Porto di Mare 250 m

Stazione ferroviaria e snodo passante - Rogoredo 1 km

Accesso autostrada del sole 3 km

Accesso tangenziale est 3 km

Aeroporto Linate 3,5 Km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze) istituti e licei superiori (entro 3 km) Ospedale Policlinico di Milano (a 1,6 Km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Liberi.

Appartamento e box al momento del sopralluogo sono risultati non utilizzati.

L'Esperto ha effettuato inoltre una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Ufficio DP I di Milano – UT Milano 4 ha risposto via e-mail che non risultano contratti di locazione in essere a nome degli esecutati.

Allegato 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, atto altro del 17/09/2018, rep. 12835/6818 Agenzia delle Entrate Riscossione Roma, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma contro _____, gravante esclusivamente sulla quota di ½ dell'immobile in Milano Fg 561 mapp 82 sub 13.

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/09/2018 ai nn. Rg 70833 Rp 12023.

Importo totale : € 60.153,40

Importo capitale: € 30.076,70

NOTA : L'Esperto precisa che la quota corretta di proprietà in carico a _____ è pari a 11/18.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; Atto giudiziario Tribunale di Milano in data 29/01/2022 rep 20887, a favore di _____, contro _____; gravante esclusivamente sulla quota di 7/18 dell'immobile in Milano Fg 561 mapp 82 sub 13.

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 04/03/2022 ai nn. Rg 16245 Rp 11209.

- Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 30/01/2023 rep 1256, a favore di _____, contro _____; gravante esclusivamente sulla quota di 7/18 dell'immobile in Milano Fg 561 mapp 81 sub 61.

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 08/03/2023 ai nn. Rg 15754 Rp 11712.

- Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 13/03/2023 rep 4782, a favore _____, contro _____; gravante sulla quota di 11/18 degli immobile in Milano - Fg 561 mapp 82 sub 13 e Fg 561 mapp 81 sub 61

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 13/03/2023 ai nn. Rg 16854 Rp 12550.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo A- Appartamento con solaio:

L'esperto ha contattato l'Amministratore condominiale Studio La Sala, il quale ha trasmesso le informazioni che si riportano a seguire.

NOTA: l'Amministratore comunica che gli edifici compresi tra Via Marochetti, Via Avezzana e Via Boncompagni avrebbero dovuto far parte di un supercondominio, che ancora oggi non è stato costituito.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 6.000,00 annue

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: € 4.539,07 e precisamente: rifacimento centrale termica € 2.676,97, ascensori € 887,04, contabilizzatori termosifoni € 575,88, studio di fattibilità superbonus 110% € 180,56, videosorveglianza € 118,71, asfaltatura stradina privata in comune con altri condomini € 54,67, sbarra automatica € 45,54.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'amministratore comunica che non vi sono altri condomini morosi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: € 36.000,00

Millesimi di proprietà:

Corpo A, Appartamento = 26,98/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento è posto a piano 3° il fabbricato è dotato di ascensore e pertanto è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - - -

Attestazione Prestazione Energetica:

Corpo A: Presente in banca dati Cened, Cod. Identific. 1514603296616 valido fino al 23/11/2026 - Classe Energetica F
Allegato 10.

Conformità impianti – Non Reperiti

Certificato Idoneità statica: - Non Reperiti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

L'Amministratore trasmette all'Esperto anche il Regolamento Condominiale, che è parte integrante della presente relazione all'allegato 9.

Corpo B - Box

L'esperto ha contattato l'Amministratore condominiale Studio Rosa Srl, il quale ha trasmesso le informazioni che si riportano a seguire

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 250,00 annue circa

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: € 46,51

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'amministratore comunica che vi sono altri condomini morosi per una percentuale pari al 9% rispetto al preventivo di gestione con saldi della gestione precedente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: € 1.254,50

Millesimi di proprietà: 1,53/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il box è posto a piano interrato ed è accessibile dall'ascensore di Via Marochetti 23.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

Corpo B: Box - non dovuta

Conformità impianti – Non Reperiti

Certificato Idoneità statica: – Non Reperiti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

L'Amministratore trasmette all'Esperto anche il Regolamento Condominiale, che è parte integrante della pre-

sente relazione all'allegato 14.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietari attuali dal 06/11/2017 ad oggi

nato a il , CF: proprietà per 7/18.

nato a il , CF: proprietà per 11/18.

In forza di certificato di denuncia di successione per morte di ; trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 21/05/2018 ai nn. Rg 40241 Rp 28417.

Rettificata con trascrizione in data 29/05/2018 ai nn. Rg.42590 Rp. 29927 per devoluzione dell'eredità a seguito di testamento olografo ove vengono indicate le quote di 8/18 in favore di e 4/18 in favore di .

Accettazione tacita trascritta in data 13/03/2023 ai nn. Rg 16853 Rp 12549 per atto Massimo Ghirlanda in Biella del 15/05/2018 al rep 164565/31519 con il quale i Sigg.ri e vendono immobile sito in di compendio dell'eredità del defunto padre , deceduto in data 06/11/2017.

NOTE:

Le quote indicate nell'accettazione dell'eredità non sono correttamente indicate.

Proprietari dal 21/04/2015 al 06/11/2017

nato a il , CF: proprietà per 4/6

nato a il , CF: proprietà per 1/6

nato a il , CF: T proprietà per 1/6

In forza di certificato di denuncia di successione per morte di ; trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 10/10/2016 ai nn. Rg 65644 Rp 44313.

Accettazione tacita trascritta in data 30/12/2022 ai nn. Rg 102498 Rp. 71970, per atto Massimo Ghirlanda in Biella del 15/05/2018 al rep 164565/31519 con il quale i Sigg.ri e vendono immobile sito in di compendio dell'eredità della defunta madre .

La trascrizione si effettua altresì ai sensi dell'art 479 comma 1 del c.c in quanto il coniuge della de cuius è deceduto il 06/11/2017 senza accettare né rinunciare all'eredità della defunta, pertanto il diritto di accettare l'eredità si trasmette per diritto ai figli.

NOTE:

Accettazione tacita dell'eredità avvenuta successivamente alla morte di , riporta la sola quota di ½ della madre, senza tenere conto dell'ormai defunto padre.

- proprietà per 3/12

- proprietà per 3/12

Proprietari attuali dal 02/07/2003 al 21/04/2015

nato a il , CF: proprietà per ½ in comunione legale dei beni con

nata ad il CF: proprietà per ½ in comunione legale dei beni con

In forza di atto di compravendita del 02/07/2003 rep 90806, a firma Notaio Scherillo Nicoletta in Milano; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 24/07/2003 ai nn. Rg 63191 Rp. 41482

Proprietari attuali dal 17/12/1986 al 02/07/2003

nato a il , CF: proprietà per 1/2

nato a il , CF: proprietà per 1/2

In forza di atto di compravendita del 17/12/1987 a firma Notaio Francesco Maragliano in Milano, Rep. 33138/3361. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 16/01/1987 ai nn. Rg 3823 Rp. 3117.

L'esperto rileva la continuità delle trascrizioni come all'allegato n. 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso il Comune di Milano rilevando quanto segue:

Corpo A- Appartamento con solaio - Via Marochetti 23

Relativamente al fabbricato di Via Marochetti 23 , ove presenti l'appartamento con solaio, il Comune ha trasmesso una comunicazione di non reperibilità degli atti di fabbrica.

Allegato 8.

NOTE:

Nell'atto di acquisto del 17/12/1986 a firma Notaio Schierillo, relativamente al punto 6) si legge "per le modifiche interne effettuate ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 è stata data comunicazione al Comune di Milano con Raccomandata inviata il 28/11/1985 n. 7445 ricevuta in data 02/12/1985".

Per tali opere l'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti, ma ad oggi non è ancora stata reperita il fascicolo relativo, essendo opere interne l'Esperto ritiene che non incidano sulla agibilità dell'immobile. L'Esperto si riserva di verificare comunque il contenuto degli atti, se verranno resi disponibili dall'Ufficio visure e qualora vi fossero elementi rilevanti ne darà immediatamente conto al Giudice.

Corpo B - Box Via Marochetti 21

Relativamente al fabbricato di Via Marochetti 21 , ove presente il box, L'Esperto ha effettuato l'accesso atti ove ha reperito i seguenti dati:

- Licenza Edilizia n. 1823 atti del 11/07/1963 n. 100846/16236 formazione boxes per autorimessa nell'interrato.
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione del 29/10/1964 con visto del 09/12/1964
- Pratica CA del 27/11/1962 n. 5904

NOTE:

Non è stata reperita l'agibilità, manca però la visione presso l'ufficio visure di un ulteriore fascicolo edilizio del 1994, ancora in mani della società che scansiona le pratiche per la loro digitalizzazione e l'ufficio visure non è in grado di stabilire quando sarà possibile visionarlo.

L'Esperto si riserva di verificare comunque il contenuto degli atti, quando verranno resi disponibili dall'Ufficio visure e qualora vi fossero elementi rilevanti ne darà immediatamente conto al Giudice.

Allegato 15.

7.1. Conformità edilizia:

Corpo A- Appartamento con Solaio

L'Esperto rileva che non sono stati reperiti gli atti di fabbrica, non è possibile determinare se sia stata o meno rilasciata l'agibilità.

L'Esperto precisa che nell'atto notarile è indicata una comunicazione del 28/11/1985 ai sensi art 26 L.45/85 per modifiche interne e che la planimetria catastale ad oggi in banca dati è del 30/09/1986 data successiva a tali modifiche.

L'Esperto ritiene di conseguenza che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale, unico documento reperito.

Anche la richiesta di documentazione edilizia effettuata presso l'Amministratore condominiale ha dato esito negativo.

Corpo B- Box

L'Esperto rileva per quanto possibile la conformità edilizia del box, rispetto alle tavole grafiche della licenza edilizia n.1823 del 1963 e relazione di terza visita per licenza di occupazione del 29/10/1964.

L'agibilità non è stata reperita.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Tutto quanto indicato nel regolamento condominiale
Note sulla conformità: non sono state reperite le agibilità di entrambi i fabbricati di via Marochetti 21 e 23.	

Descrizione di cui al punto CORPO A Appartamento con solaio

Trattasi di un appartamento a piano terzo composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tra camere da letto, due bagni, un ripostiglio. Un balcone lungo tutto il fronte est a servizio del soggiorno e della camera matrimoniale, un secondo balcone a servizio della cucina.

Completa la proprietà il solaio in sottotetto a piano 7°.

Il tutto in discreto stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a _____ il _____, CF: _____ proprietà per 1/2

nato a _____ il _____, CF: _____ proprietà per 1/2

Foglio 561, mapp. 82, sub. 13, Zona cens. 3, Cat A/2, Classe 8, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 134 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.030,33, Via Carlo Marochetti, piano 3-7.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 133,00

E' posto al piano: 3 - 7

L'edificio è stato edificato nel 1961, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui 7 fuori terra e 2 interrati

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente
materiale: in PVC con vetrocamera
condizioni: discrete
protezione: tapparelle
materiale protezione: PVC
condizioni: discrete

Infissi interni

tipologia: a battente
materiale: in legno e vetro a stile inglese o tamponato
condizioni: discrete

pareti esterne

materiale: tamponamento in laterizio

	rivestimento: intonaco tinteggiato e mattoncini clinker condizioni: discrete
Pavim. interna	Materiale: gress Ubicazione tutto appartamento tranne le camere da letto condizioni: discrete
	Materiale: parquet Ubicazione nelle camere da letto condizioni: discrete
Rivestimenti interni	materiale: ceramica ubicazione: cucina e bagno condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: discrete
Porta di ingresso	materiale: di sicurezza condizioni: buone
Pavimentazione balconi	materiale: gress per esterno condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video-citofono condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non conosciute
Termico	Tipologia riscaldamento: centralizzato diffusori: termosifoni in alluminio con contabilizzatori e termo-valvole condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Acqua calda sanitaria	Tipologia riscaldamento: scaldabagno a gas condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Ascensore	Presente: Il fabbricato è dotato di ascensore Condizioni: funzionante conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 5.

Descrizione di cui al punto

CORPO B**Box**

Trattasi di un box singolo in lunghezza a cui si accede dalla rampa carraia che conduce cancello carraio prospettante sulla stradina privata e successivamente dalla barra elettrica di accesso alla via Marochetti.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

nato a _____ il _____, CF: _____ proprietà per 1/2

nato a _____ il _____, CF: _____ proprietà per 1/2

Foglio 561, mapp. 81, sub. 61, Zona cens. 3, Cat C/6, Classe 9, Cons. 17 mq, Sup. tot. 17 mq, rendita € 135.21, Via Carlo Marochetti n. 21, piano S2.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 17

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel 1963, il piano S2 ha un'altezza interna di circa 2,40 m

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta di ingresso	tipologia: Basculante materiale: lamiera condizioni: discrete
pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: battuto di cemento ubicazione: interno box condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: solaio tradizionale in laterocemento Murature : in blocchi di laterizio intonacati condizioni: discrete
Pavimentazione corsello	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Impianti	
Elettrico	tipologia: a vista condizioni: discrete conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 11.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, - box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze comunicanti con vani principali fino a 25m; 10% per la quota eccedente i 25 m ;
- 50% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 25% dei patii e porticati comunicanti con vani principali;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 50% delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta (fino alla superficie dell'unità immobiliare); 2% per parte eccedente detto limite

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO A – Appartamento con solaio

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	122,50	1,00	122,50
Balcone 1	Sup Lorda di Pavimento	19,00	0,30	5,70
Balcone 2	Sup Lorda di Pavimento	4,15	0,30	1,25
Solaio	Sup Lorda di Pavimento	15,52	0,25	3,88
Totale superficie commerciale				133,33

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO B - Box

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
BOX	Sup Lorda di Pavimento	17,00	1,00	17,00
Totale superficie commerciale				17,00

CRITERI ESTIMATIVI:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1-2023

Comune: Milano

Provincia: Milano

Zona: periferica Marochetti, Vigentino, Chiesa Rossa

Codice Zona: D18

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Novembre 2023

Comune: Milano

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: appartamento di qualità media della zona

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi a Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi

Periodo: 1-2023

Provincia: Settore Sud

Comune: Milano – Argonne - Corsica

Tipo di destinazione: recenti

Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO A – appartamento con solaio

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.100,00	€ 3.100,00	€ 2.600,00
Borsino Immobiliare	€ 2.974,00	€ 4.088,00	€ 3.531,00
Camera di Commercio di Milano – Monza Brianza- Lodi	€ 2.850,00	€ 3.300,00	€ 3.075,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 3.068,66

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+5
Stato di Manutenzione dell'immobile	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+5%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento Corpo A è pari a: €/mq 3.222,09

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ: CORPO B - Box

Fonte	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.300,00	€ 2.300,00	€ 1.800,00
Borsino Immobiliare	€ 1.347,00	€ 1.915,00	€ 1.631,00
Camera di Commercio di Milano – Monza Brianza- Lodi	€ 1.350,00	€ 1.860,00	€ 1.605,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 1.678,66

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0

Stato di Manutenzione dell'immobile	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: €/mq 1.678,66

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio, MonzaBrianza -Lodi
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Tecnico Comune di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, principali siti di vendita immobiliare

8.3. Valutazione corpi:

CORPO A - Valore commerciale - Appartamento con solaio

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento con solaio	€ 3.222,09	Mq 133,33	€ 429.601,25

CORPO B - Valore commerciale - Box

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
B- Box	€ 1.678,66	Mq 17,00	€ 28.537,22

TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE - LOTTO Unico

Corpo A + Corpo B = € 429.601,25 + € 28.537,22 = € 458.138,47

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 22.906,92
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	

- appartamento = € 12.000,00 ordinarie + € 4.539,07 straordinarie = € 16.539,07 - box € 500,00 ordinarie + € 46,51 straordinarie = € 546,51	- € 17.085,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Allineamento catastale intestazioni: - appartamento = € 500 - box = € 500	- € 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile a meno di lavori molto costosi.

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 417.145,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 333.716,77

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Estratto successioni + Copia atto di provenienza
3. Mappa catastale
4. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione

Corpo A- Appartamento con solaio

5. Dossier fotografico
6. Visura storica
7. Planimetria catastale
8. Pratiche edilizie - Irreperibilità Atti di fabbrica
9. Corrispondenza con Amministratore condominiale + Regolamento Condominiale
10. Attestazione di Prestazione energetica

Corpo B - Box

11. Dossier fotografico
12. Visura storica
13. Planimetria catastale
14. Corrispondenza con Amministratore condominiale + Regolamento Condominiale
15. Pratiche edilizie – stralcio pratiche edilizie da accesso atti

16. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore procedente, debitori, creditori intervenuti.

Data
08/11/2023

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido