

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

**RG 246/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Bottiglieri** (ex ruolo dott. Fiengo)

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Corso Vercelli n. 20



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 Corso Vercelli n. 20

Categoria: **A10** [Ufficio]

Dati Catastali: foglio **383**, particella **48**, subalterno **719**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo in uso all'esecutato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 197.000,00

da occupato: non ricorre il caso

# LOTTO UNICO

## Ufficio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Milano, Corso Vercelli n. 20, posta al piano terzo del fabbricato, composta da due locali, bagno e ripostiglio; l'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

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

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

[REDACTED] nato a Milano il 09/06/1967 c.f. [REDACTED] per quota di 1000/2000;

[REDACTED] nata a MILANO il 18/01/1938, c.f. [REDACTED], per 1000/2000

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

Intestato:

[REDACTED] nato a MILANO il 09/06/1967, c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/2000;

[REDACTED] nata a MILANO il 18/01/1938, c.f. [REDACTED], proprietà per 1000/2000

dati identificativi: foglio **383**, particella **48**, subalterno **719**

dati classamento: cat. **A/10**; classe 5; consistenza 3 vani; sup. catastale 63 mq; rendita € 1.820,51

indirizzo: Comune di Milano, CORSO VERCELLI n. 20 piano: 3;

dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 18/07/2017 protocollo n. MI0338243 in atti dal 18/07/2017 variazione di classamento (n. 103519.1/2017);
- variazione della destinazione del 16/07/2016 protocollo n. MI0380493 in atti dal 18/07/2016 abitazione ufficio (n. 141197.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Precedenti identificativi:** il Sub. 719 del mapp. 48 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/07/2016 protocollo n. MI0380493 in atti dal 18/07/2016 ABITAZIONEUFFICIO (n. 141197.1/2016) con cui è stato soppresso l'originario sub. 20.

Il sub. 20 del mapp 48 deriva da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4. Coerenze dell'unità come da scheda da nord:

altro mappale, cortile comune, vano scala comune e cavedio, altro mappale

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 dai titoli di provenienza

(All. N.1 **Catasto**: estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU del 18/07/2016, scheda precedente sub 20 del 1940)

## 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

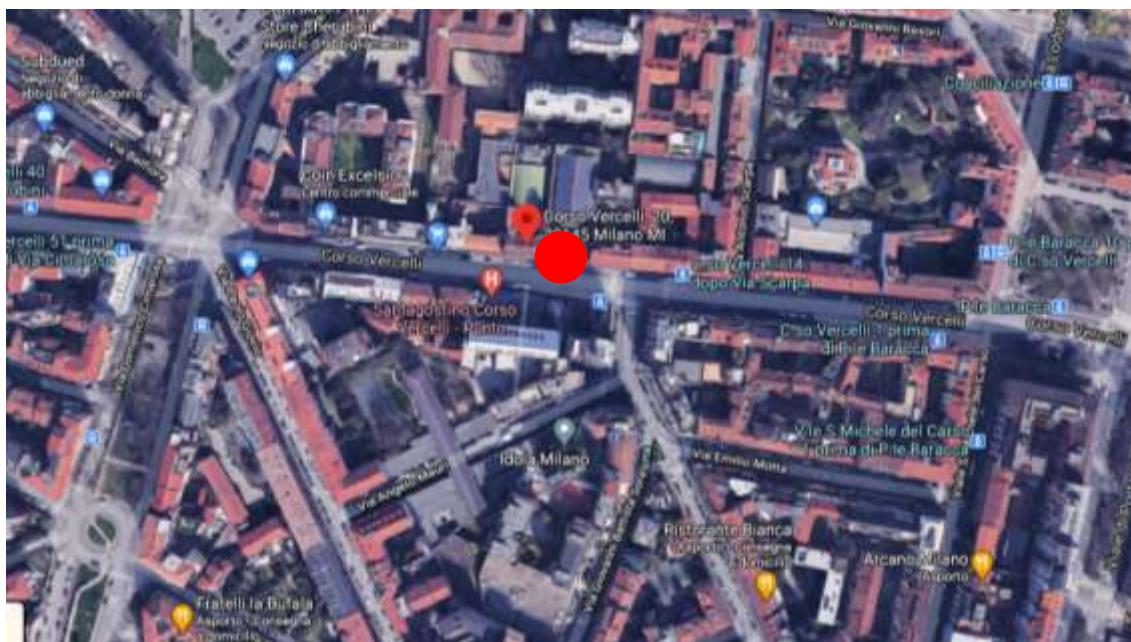
**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato condominiale ubicato in Corso Vercelli n. 20, zona semicentrale ovest di Milano - Sempione/Pagano/Washington (zona 7).

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico sostenuto con difficoltà di parcheggio; presenti parcheggi a pagamento (strisce blu) e per i residenti (strisce gialle) nelle vie limitrofe; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie attraverso le linee di autobus 50, 58, 61e 68, la linea di tram 16 e sotterranei con la linea MM1 fermate Pagano e Conciliazione nelle immediate vicinanze.

**Servizi offerti dalla zona:** buona presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, bar, locali pubblici, supermercati, scuole, farmacie, banche, grandi magazzini e cinema.



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

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale, risalente presumibilmente agli anni '40 (gli atti di fabbrica sono risultati irreperibili), ubicato in corso Vercelli n. 20, zona semicentrale ovest (SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON) di Milano.

L'edificio consta di un corpo con pianta ad "C" con affaccio principale ed accesso su Corso Vercelli e secondario sul cortile interno; ha coperture a falde e consta di sette piani fuori terra (è stato recuperato il sottotetto ai fini abitativi) compreso il piano terra, adibito a negozi, oltre ad un piano cantinato.

Il fabbricato con tipologia a ringhiera sull'interno, è dotato di servizio di portineria e di vano ascensore; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione buone.

All'interno del cortile è presente un edificio a destinazione commerciale non compreso nel condominio.

La facciata principale, fronte strada, è intonacata e verniciata di colore beige con zoccolatura in intonaco fugato fino al piano primo; le facciate sul retro (ove affaccia l'unità oggetto della presente) sono intonacate e vernicate di colore giallo chiaro; i ballatoi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice in buone condizioni.

- Facciata su strada: intonacata e verniciata di colore beige con zoccolatura in intonaco fugato fino al piano primo in condizioni nella norma;
- facciate interne: intonacate e vernicate di colore giallo chiaro in condizioni nella norma;
- cancello accesso fabbricato su strada: a doppia anta a battente in ferro in condizioni nella norma;
- androne: pareti intonacate, pavimentazione in pietra e piastrelle in gres porcellanato;
- portoncino accesso al fabbricato interno: anta a battente in ferro e vetro in condizioni nella norma
- rampa scala: rivestita in beola in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: buone.

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

#### **CORPO A- Ufficio**

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotata di ascensore e con doppio affaccio, sul cortile interno e su fabbricato industriale sottostante; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due locali, un bagno finestrato (con affaccio sul cavedio comune e attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) ed un ripostiglio.

Nel ripostiglio è presente predisposizione per attacchi acqua (lavello e lavatrice).

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione discreto.

**N.B:** l'unità, al momento del sopralluogo, è risultata avere in uso una porzione di ballatoio comune (seppur delimitata da muretto basso in muratura) NON di proprietà; la stessa non viene pertanto valutata dalla scrivente.

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

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### **Ufficio**

- esposizione: doppio affaccio a nord/est su spazi interni;

- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in PVC con doppi vetri con scuri in alluminio a protezione in condizioni nella norma; presenti scuri in acciaio a protezione in corrispondenza della portafinestra con affaccio sul ballatoio;
- porte interne: in parte di tipo scorrevole interno muro in legno ed in parte di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni nella norma;
- pavimenti: in listelli di parquet in condizioni sufficienti; in bagno in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- plafoni: intonacati e verniciati con presenza di travi vernicate
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia, a semplice vista "pare" a norma, tuttavia non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in bagno; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas ubicata in bagno; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- impianto di condizionamento: presente di tipo a split (macchine appese sulla facciata interna)
- altezza dei locali: H mt 2,63 circa (< H. 2,70 mt); porzione ribassata in cartongesso nel corridoio di ingresso con posizionamento faretti H mt 2,50 circa.

Note: si riporta che l'esecutato, in relazione all'altezza dei locali, ha riferito alla scrivente quanto segue: "Per quanto riguarda il soffitto, posso dire che una volta si trattava dell'ultimo piano, diviso dai solai soprastanti solo da una soletta di legno con travi di rinforzo.....Quando è stata ristrutturata, sono state posizionate le putrelle e si è rivestito interamente il soffitto (non so se oltre alle putrelle visibili ci siano altri rinforzi), con un conseguente abbassamento a 2.63".

Si riporta inoltre che, dal sopralluogo a semplice vista, non è stato possibile verificare la struttura della suddetta soletta e che non è dato sapersi se già in origine l'altezza dei locali fosse inferiore ad H. 2.70 in quanto non si è potuto verificare la conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, sono risultate irreperibili (vedasi punto 7.1)

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 09/10/2020 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 09/10/2020, 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.

Il bene è risultato nella disponibilità del Sig. [REDACTED] eseguito  
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, ad agosto 2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

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

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10/06/2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza ante ventennio (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 12/11/2020 e del 11/02/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ Proprietà per 1/1 di [REDACTED] e [REDACTED] in forza di successione in morte del Sig. [REDACTED] (rispettivamente padre e marito dei suddetti signori), deceduto in data 17/05/2017, come segue:
  - Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di proprietà a favore di [REDACTED] e [REDACTED], per quota di 1000/2000 ciascuno, **trascritto a Milano 1 in data 01/10/2018 ai nn. 74437/51343**
  - Si riporta che nel verbale di Udienza - Tribunale di Milano- sez. IV Civile - del 27/06/2019 i Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di: "accettare puramente e semplicemente l'eredità dismessa [REDACTED], deceduto in Milano il 17 maggio 2017"

Note: non risulta tuttavia ancora trascritta la suddetta Accettazione di eredità  
*(nota di trascrizione estratta dalla scrivente + copia Verbale di udienza, all. N. 4- Provenienze)*

### 4.2. Precedenti proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene (nel suo orinario identificativo catastale sub. 20) era pervenuta al Sig. [REDACTED] in forza di successione in morte della madre, [REDACTED] [REDACTED], deceduta in data 06/10/1997, ed in morte del padre [REDACTED] [REDACTED], deceduto in data 15/03/1998, come segue:
    - Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà a favore [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (coniuge), per quota di 1/4 ciascuno, **trascritto a Milano 1 in data 20/02/2003 ai nn. 16035/11413**
    - Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 3/4 di proprietà a favore di [REDACTED] (figlio), per quota di 3/4, **trascritto a Milano 1 in data 20/02/2003 ai nn. 16036/11414**.
- Si riportano:
- Accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà a favore di [REDACTED] (figlio), per quota di 1/2, **trascritto a Milano 1 in data 26/07/2016 ai nn. 51505/35017**.

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue:

"LA SIGNORA [REDACTED] E' DECEDUTA A CASSINE IL 6 OTTOBRE 1997 LASCIANDO EREDI PER LEGGE IL CONIUGE SIGNOR [REDACTED], NATO A VIADANA IL 23 SETTEMBRE 1904 ED IL FIGLIO SIGNOR [REDACTED], IN RAGIONE DI META' CIASCUNO. IL [REDACTED] E' DECEDUTO A MILANO IL 15 MARZO 1998 SENZA AVER ACCETTATO L'EREDITA' RELITTA DAL CONIUGE E LASCIANDO EREDE PER LEGGE L'UNICO FIGLIO SIGNOR [REDACTED]. PERTANTO AI SENSI DELL'ART. 479 C.C. IL DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITA' DELLA SIGNOR [REDACTED] SI E' TRASMESSO AL SIGNOR [REDACTED]"

- Accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] per la quota di 3/4 di proprietà a favore di [REDACTED] (figlio), per quota di 3/4, **trascritto a Milano 1 in data 26/07/2016 ai nn. 51506/35018.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue:

"L'EREDITA' DEL SIGNOR [REDACTED] DECEDUTO A MILANO IL 15 MARZO 1998, SI E' DEVOLUTA PER LEGGE A FAVORE DELL'UNICO FIGLIO [REDACTED]

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

- ✓ La piena proprietà del bene (nel suo orinario identificativo catastale sub. 20) era pervenuta ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] ante ventennio, per compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, **trascritto a Milano in data 09/05/1949 ai nn. 9016/7312.**

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

(copia conforme atto reperita in Conservatoria, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10/06/2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza ante ventennio (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 12/11/2020 e del 11/02/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) 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 26/07/2016 ai nn. 51507/8995**, atto del 21/07/2016 rep. 14202/3250 a rogito Notaio [REDACTED] di Milano (MI), a favore di [REDACTED] con sede in Sondrio (SO) c.f. [REDACTED], a carico di [REDACTED]

█████ (precedente proprietario) quale terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 105.000,00

Importo complessivo Euro 178.500,00

Tasso interesse annuo 3,5%

Durata anni 9 anni 11 mesi

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

█████ nato a MILANO il 09/06/1967, c.f. █████

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 31/01/2020 rep. 2435, **trascritto a Milano 1 in data 09/04/2020 ai nn. 23244/14744** promosso da █████ con sede in Sondrio (SO) c.f. █████ contro gli esecutati, █████ e █████, per la quota di 1000/2000 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **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 12/11/2020 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione 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-Ispezione ipotecaria**)

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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, █████ 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 riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 14/12/2020 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

#### Spese scadute:

Gestione ordinaria 2020: € 4.847,93 di cui € 1.102,76

Gestione ordinaria 2019: € 4.847,93 di cui € 1.037,34

Tot. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 2.140,1

#### Spese di gestione:

Spese medie annue: 1.070,00 circa (come desunte)

Millesimi proprietà: 15,00 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta inoltre che sono presenti cause legali in essere, che l'unità non è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini, che non vi è presenza di amianto nel fabbricato e che non sono in programma interventi straordinari.

L'amministratore riporta inoltre che non è in possesso del certificato di abitabilità del fabbricato e che è presente il Cis (certificato di idoneità statica).

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 ricevuta + Regolamento di Condominio e Cis; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

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

No/ ascensore non a norma disabili

# 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente all'inizio degli anni '40.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano copia della Licenza di Edificazione del fabbricato e dell'eventuale Abitabilità, richiesta che, a video, ha dato esito negativo.

- Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato) nulla è stato reperito dagli uffici preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera per **atti irreperibili** alla data del 23/09/2020.
- Per quanto riguarda le eventuali modifiche richieste (diversa distribuzione spazi interni con cambio d'uso), nulla figura essere stato presentato presso gli uffici preposti per il decennio 2011/2020, come da lettera alla data del 23/09/2020.

Note: la scrivente ha provveduto a reperire la scheda catastale degli anni'40 (con diversa distribuzione degli spazi interni) ed il DOCFA riportante quanto segue: "la presente denuncia di variazione viene redatta in seguito alla pratica edilizia p.g. 355146/2016 presentata al Comune di Milano in data 04/07/2016"; tuttavia, come già sopra esposto, nessuna pratica è stata rinvenuta dal Comune di Milano né è risultata alcuna pratica presentata (dal 2003 ad oggi), come da ispezione on-line sul sito internet del Comune di Milano alla pagina ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE, effettuata dalla scrivente.

(Istanza Accesso atti, lettera per Atti di fabbrica irreperibili e nulla figura per modifiche alla data del 23/09/2020 ricevuta dagli Uffici preposti; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

## **7.2. Conformità edilizia:**

- Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, sono risultate irreperibili.
  - Si ricorda inoltre che non sono state rinvenute Pratiche edilizie per la diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso da abitazione ad ufficio che hanno poi generato il sub. 719 (ex sub. 20), come da lettera ricevuta dagli Uffici preposti alla data del 23/09/2020.

Pertanto il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) potrà provvedere mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale per corretta indicazione di H. interna, diversa da quanto indicato sulla scheda catastale in atti (vedi successivo punto.7.2)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

### 7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (09/10/2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/07/2016 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza interna netta dei locali è risultata essere 2,63 mt circa e non H. 3.20 come indicato nella scheda
  - ribassamento in cartongesso nel disimpegno

## 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:

<b>destinazione CORPO A</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda circa</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
Unità imm.	mq.	63,0	100%	63,0
		<b>63,0</b>		<b>63,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</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 % ininfluente 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 e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020 – zona C17 – Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON  
quotazioni di ufficio da € 2.100,00/mq. a € 3.600,00/mq

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 condominali 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
Unità imm.	A10	63,0	€ 3.400,00	€ 214.200,00
<b>€ 214.200,00</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	€ 214.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.710,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.140,10
	€ 197.349,90

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 197.000,00  
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 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, 09/02/2021

I'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU del 18/07/2016 + scheda precedente del 1940

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

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

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

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizioni dei titoli estratti dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

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

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio + copia Cis (certificato di idoneità statica)

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, lettera per Atti di fabbrica irreperibili e nulla figura per modifiche alla data del 23/09/2020 ricevuta dagli Uffici preposti

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne