

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Rita Bottiglieri

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

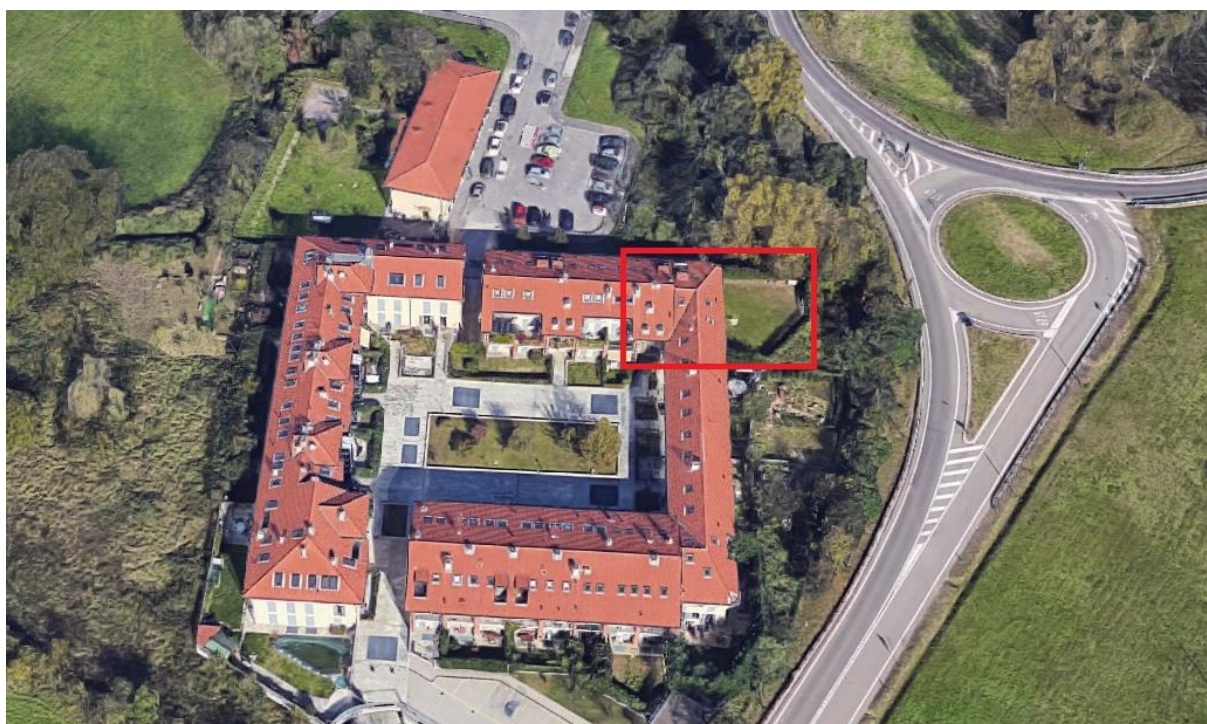
N° Gen. Rep. 686/2009

promossa da:

Creditori intervenuti:

contro:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 1/10/2019



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Bene in: Milano, via Del Mare n. 80
 Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 645, particella 242, subalterno 109

LOTTO 2

Bene in: Milano, via Del Mare n. 80
 Categoria: C/6 [Box]
 Dati Catastali: foglio 645, particella 242, subalterno 50

Detenzione del bene

al sopralluogo risultavano occupate e in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

LOTTO 1: Prezzo al netto delle decurtazioni

| | | |
|--------------|---|------------|
| da libero: | € | 370.300,00 |
| da occupato: | € | 296.240,00 |

LOTTO 2: Prezzo al netto delle decurtazioni

| | | |
|--------------|---|-----------|
| da libero: | € | 41.400,00 |
| da occupato: | € | 33.120,00 |

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 18/09/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio "Direzione urbanistica – area sportello unico per l'edilizia" del Comune di Milano dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 09/11/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dall'esecutato, che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare. L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:



Bene in **Milano (MI)**
via Del Mare n. 80 piano: T-S1

LOTTO 1 (Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI), nell'edificio condominiale denominato "Cascina Cantalupa", via Del Mare n. 80/via Dè Finetti n. 13: *un appartamento composto da due locali, cucina, bagno, ripostiglio e giardinetto al piano terreno; tre locali, doppi servizi e vano di cantina al piano interrato, agibili ma non abitabili.*

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 6)

Intestati: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 645 part. 242 sub. 109**

dati classamento: Zona Cens. 3, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 7,5 vani,
Superficie Catastale Totale 167m², Totale escluse aree scoperte 157m²,
Rendita € 1.530,00

Indirizzo: Via Del Mare n. 80, Milano

1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento con giardino – piano terra:

via Dè Finetti, via Del Mare, altra U.I., parti comuni (disimpegno comune e vano scala),
altra U.I.

dell'appartamento – piano interrato:

parti comuni (intercapedine), parti comuni (intercapedine), altra U.I., parti comuni (disimpegno e vano scala), parti comuni (disimpegno comune)

della cantina:

parti comuni (disimpegno), altra U.I., parti comuni (disimpegno), parti comuni (disimpegno)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/11/2018, il bene è stato visionato alla presenza del Custode nominato oltre che dell'esecutato.

L'unità immobiliare risultava occupata e in uso dall'esecutato stesso.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 18)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome del proprietario sig. (C.F. RSULGU48M18H118O) quale dante causa per l'immobile oggetto della procedura.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà l'unità immobiliare LIBERA.



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare al foglio 645, particella 242, sub 109 e verificato dalla lettura dei certificati notarili in atti (allegati 4.1 – 4.2) e dall'atto di provenienza (allegati 5.1 – 5.2), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/06/2010 – Registro Particolare 24948 Registro Generale 39283

Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 123498/25583 del 29/06/2010 (allegato 5.2)
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2020 del 2008 (allegato 5.1)

N.B. La presente in rettifica dell'atto in data 19/12/2007 rep. n. 119272/22723 in autentica Notaio Mario Grossi di Corbetta, trascritto in data 16/01/2008 ai nn. 3370/2020, laddove nello stesso veniva erroneamente indicato quale foglio della prima unità immobiliare il numero **465**, in luogo del corretto numero **645**.

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

ANNOTAZIONE del 14/09/2007 – Registro Particolare 12896 Registro Generale 71125

Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 118373/22077 del 19/06/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6241 del 2005

ANNOTAZIONE del 10/10/2007 – Registro Particolare 14515 Registro Generale 77671

Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 118372/22076 del 19/06/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15800 del 2002

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/03/2018 – Registro Particolare 11676 Registro Generale 16997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 686 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18054 del 2009

A favorei

Contro:

N.B. La suddetta trascrizione in rettifica della precedente trascrizione n. 28995/18054 del 09/06/2009, in quanto veniva erroneamente indicato quale foglio dell'unità immobiliare part. 242 sub 109, il numero **465**, in luogo del corretto **645**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 19)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 05/04/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione anno precedente (consuntivo 2018): € 2.400,00

L'Amministratore ha indicato nella mail l'impossibilità di fornire



l'importo puntuale delle spese ordinarie insolte nell'anno di gestione 2018; motivo per il quale, a titolo precauzionale, il sottoscritto PE riporta, come insoluto, l'intero importo relativo alle spese ordinarie di gestione indicato dall'Amministratore in € 2.400 (circa)

- Spese insolte gestione anno in corso (rata acconto 2019): € 615,38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: (circa) € 2.750,00

Spese di manutenzione straordinaria:

NESSUNA

Millesimi

Millesimi di proprietà: 24,97/1000

Millesimi di scale: 24,97/1000

Millesimi di ascensore: 136,02 /1000

Avvertenze ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il fabbricato è dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risulta depositato l'Attestato di prestazione energetica (APE).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: "..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3." Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che: "con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013"; e che: - "con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati"; e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni...Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;



Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- **Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.**

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti del 11/4/2018 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano (allegato 4.2) e dal certificato notarile in atti del 3/8/2009 a firma del Notaio Claudio Guidobono Cavalchini (allegato 4.1) oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5.1 – 5.2) si evince quanto segue:

5.1. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'area sulla quale è sorto il fabbricato, del quale fa parte il bene pignorato, (vetusti stabili agricoli e terreni di pertinenza – Cascina Cantalupa, in catasto fabbricati al Foglio 645 particella 7 sub 2 e in catasto terreni al Foglio 645 particelle 6, 18, 50, 51, 64, 64/1/2, 69, 72, 113, 91, 7 e Foglio 626 particelle 61, 62) era di proprietà della in forza di rogito Notaio R. Todeschini di Milano 15 aprile 1988 n. 85978/9090, trascritto a Milano 1 il 29 aprile 1988 n. 19317;
- Con atto 20 aprile 1998 n. 96185/12404 rep. Notaio M. Grossi di Corbetta, trascritto a Milano 1 il 4 maggio 1998 n. 17351/12044, la proprietà passa alla , che realizza l'attuale complesso immobiliare;

In merito alle variazioni di consistenza catastale si rileva che la società . ha edificato un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, con boxes interrati e posti auto a cielo aperto.

Il primo lotto della costruzione in dipendenza di frazionamento e fusioni di mappali, in data 17/03/2005 n. 254874, denuncia di cambiamento n. 474036 in data 17/06/2005 e denuncia di nuova costruzione protocollo MI 0568029 del 29/07/2005 è stato accatastato al catasto urbano ed ha assunto i subalterni dal n. 2 al n. 99 del mapp. 242 del fg. 645.

Il secondo lotto della costruzione, a cui era stato attribuito il sub 86 del mapp. 242, in denuncia di variazione n. MI 0182465 in data 07/03/2007 è stato accatastato al catasto urbano ed ha assunto i subalterni dal n. 100 al n. 121 del mapp. 242 fg. 645

5.2. Attuali proprietari

- Con atto (allegato 5.1) in autentica Notaio M. Grossi di Corbetta 19 dicembre 2007 n. 119272/22723 di rep., trascritto a Milano 1 il 16 gennaio 2008 n. 3370/2020 la vende a il bene in oggetto così descritto: In Comune di Milano, nell'edificio condominiale denominato "Cascina Cantalupa" via Del Mare n. 80, via Dè Finetti n. 13
a) Un appartamento (lotto 1 del presente rapporto di stima) composto da due locali,



cucina, bagno, ripostiglio e giardinetto al piano terreno, tre locali, doppi servizi e vano di cantina al piano interrato, agibili ma non abitabili, in catasto fabbricati al Foglio 465 mappale 242 subalterno 109 via Del Mare n. 80 piano T-S1 categoria A/2 classe 10 vani 7,5 mq. 167 rendita catastale € 1.530,00;

- b) Un vano ad uso autorimessa privata (box) (*lotto 2 del presente rapporto di stima*) al piano interrato, in catasto fabbricati al Foglio 645 mappale 242 subalterno 50 via Del Mare n. 80 piano S1 categoria C/6 classe 9 mq. 37 rendita catastale € 294,28;

Con atto (allegato 5.2) di scrittura privata trascritta a Milano l ai nn. 39283/24948 del 30/06/2010, con sottoscrizione autentica nascente da atto di vendita del 29/06/2010 di rep. n. 123498/25583 Notaio Grossi Mario, il sig.

18/08/1948, in regime di separazione dei beni acquista dalla società , abitazione di tipo civile (*lotto 1 del presente rapporto di stima*) in Milano, via Del Mare n. 80 a piano T-S1, in catasto fg. 645 part. 242 sub 109 consistenza 7,5 vani; autorimessa (*lotto 2 del presente rapporto di stima*) in Milano, via Del Mare n. 80 a piano S1, in catasto fg. 645 part. 242 sub 50 consistenza 37 mq.

N.B. La suddetta trascrizione in rettifica dell'atto in data 19/12/2007 rep. n. 119272/22723 in autentica Notaio Mario Grossi di Corbetta, trascritto in data 16/01/2008 ai nn. 3370/2020, laddove nello stesso veniva erroneamente indicato quale foglio della prima unità immobiliare il numero 465, in luogo del corretto numero 645.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Milano

(allegati e sotto-allegati da 13 a 17)

- Convenzione di Lottizzazione Notaio Guido Bianchi, rep. 20902/3222 del 10/5/1985
 - La deliberazione riguardante il piano di lottizzazione e la convenzione attuativa prevedevano in particolare la realizzazione di un centro addestramento atleti e di un circolo tennis con relative attrezzature sportive, servizi e parcheggi privati, nonché la demolizione e ricostruzione dell'edificio della Cascina Cantalupa (allegato 13)
 - Successivamente con ordinanza n. 529 del 26/03/2003 la Sez. II del TAR Lombardia dichiarava l'impossibilità di realizzare il centro sportivo e autorizzava la società Rocardia Srl a procedere alla ricostruzione del fabbricato (allegato 13.1)
- DIA PG 13652.176/2002 del 15/04/2002 per opere riguardanti "*ristrutturazione della Cascina Cantalupa come da Piano di Lottizzazione approvato*" (allegato 14.2)
- DIA PG 3956.176/2003 del 30/1/2003 variante essenziale alla pratica precedente (allegato 14.2)
- Documentazione integrativa PG 60326.400/2003 del 17/04/2003 ad integrazione della DIA del 30/1/2003 PG 3956.176/2003 (allegato 14.2.1)
- Documentazione integrativa PG 19921.176/2003 del 15/05/2003 "*ad integrazione e in sostituzione della documentazione già presentata in data 17/04/2003*" (allegato 14.2.2)
- Comunicazione di inizio lavori PG 23085.176/2003 del 6/6/2003 (allegato 14.3)
- DIA PG 454.538/2004 del 28/04/2004 variante essenziale alle precedenti pratiche per "*recupero di sottotetto esistente ai fini abitativi e modifiche interne ed esterne di adeguamento ai piani terra e primo*" (pratica indicata per completezza ma non riguardante le unità immobiliari in oggetto)
In data 20/5/2004 la Commissione Edilizia nell'ambito paesistico ha espresso parere positivo (allegato 14.4)
- Convenzione tra il Comune di Milano e la . per la disciplina dell'intervento di ristrutturazione della Cascina Cantalupa, situata in Milano, via Del Mare 80.



Convenzione sottoscritta in data 20/07/2004 Notaio Mario Grossi, rep. 111424/18352 e trascritta in data 29/7/2004 ai nn. 58956/33628

- La convenzione è stata stipulata *"in quanto gran parte dell'area oggetto del piano di lottizzazione (del 1985 sopra citato) è stata occupata in via d'urgenza e poi espropriata per la realizzazione dei lavori riguardanti la terza corsia dell'autostrada Serravalle – Milano ed opere complementari, venendo conseguentemente meno la possibilità di realizzare il previsto centro sportivo."*

Infine, a pag. 5 della convenzione si riporta: *"si ritiene pertanto legittimo e ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio della Cascina Cantalupa al fine di destinarlo ad uso residenziale"*

(allegato 15)

- DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004 (pratica edilizia riportata nell'atto di provenienza ma non reperibile presso gli archivi del Comune di Milano)

L'Area Sportello Unico per l'Edilizia in data 17/06/2019 comunicava a mezzo PEC quanto segue: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 1169441/2004, risultano irreperibili come da risposta dell'Ufficio – Municipio 6"*

(allegato 16)

- In data 30/07/2019, a seguito di ulteriore richiesta da parte del sottoscritto, l'ufficio Visure del Comune di Milano comunicava che la DIA PG 1169441/2004 (che risulta irreperibile come già sopra indicato) è stata successivamente sostituita dalla pratica edilizia 6727/2006 (variante minore art 68 e 69 R.E.; unita a sua volta alla 5087/2007 (modifiche interne ed esterne, variante art. 68 e 69 R.E.).

Le pratiche edilizie 6727/2006 e 5087/2007 sono state rilevate a video dai funzionari dell'ufficio visure mentre, i relativi fascicoli cartacei non sono risultati consultabili in quanto irreperibili

- DIA PG 854717/2007 del 28/09/2007 recupero abitativo di sottotetto (pratica indicata per completezza ma non riguardante le unità immobiliari in oggetto) (allegato 17)
- ABITABILITA': NON è risultata reperibile la dichiarazione di fine lavori, la domanda di agibilità ed infine il suo documento di rilascio. È risultata reperibile unicamente la dichiarazione di fine lavori relativa alle unità immobiliari oggetto di recupero di sottotetto ai fini abitativi; non oggetto della presente procedura
In data 30/7/2019 l'Ufficio Visure, consultando il software gestionale, comunicava che a video, non risultano presentate la dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità; invitando il sottoscritto PE a rivolgersi al geom. Manzoni
In data 03/09/2019 il geom. Manzoni comunicava verbalmente non essersi occupato della pratica in oggetto e di non avere notizie circa l'eventuale rilascio del certificato di agibilità dello stabile (allegato 17.1)

N.B. A seguito di ulteriori approfondimenti, i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano precisano che, ai fini della presentazione di future pratiche edilizie, la proprietà, dimostrando la parziale irreperibilità del fascicolo edilizio oltre che la presentazione dell'atto notarile nel quale vengono elencate tutte le pratiche edilizie e verificata la rispondenza alle normative e allo strumento urbanistico vigente, potrà ottenere i permessi di trasformazione edilizia.

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Considerata l'irreperibilità della pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito con DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004, il sottoscritto PE, ai fini della verifica della regolarità edilizia, terrà in considerazione le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo del 9/11/2018 tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto allegate alla convenzione (allegato 15) del 20/07/2004 rep. 111424/18352 oltre alle planimetrie catastali in atti.

Tali difformità consistono in:

Piano Terra e giardino

- Demolizione, nel disimpegno d'ingresso, del muretto indicato in planimetria catastale con h 1.00 mt
- Costruzione, nel giardino di proprietà, di una tettoia per il deposito degli attrezzi realizzato parzialmente oltre il confine della proprietà;



Piano Interrato

- Demolizione parziale della muratura perimetrale, per l'installazione di una piccola finestra di aerazione verso il disimpegno comune;
- Costruzione di un controsoffitto nel bagno principale e lungo la parete perimetrale del locale attiguo;

Per quanto sopra indicato, il sottoscritto PE accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica al successivo punto 6.4, le spese di cui si terrà conto nella stima finale, necessarie per la regolarizzazione edilizia oltre ai costi di ripristino

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Dichiarazione protocollo n. MI0182465 del 07/03/2007 (allegato 8)

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto. Tali difformità consistono in:

Piano Terra e giardino

- Demolizione, nel disimpegno d'ingresso, del muretto indicato in planimetria catastale con h 1.00 mt;
- Costruzione, nel giardino di proprietà, di una tettoia per il deposito degli attrezzi realizzato parzialmente oltre il confine della proprietà;

Piano Interrato

- Demolizione parziale della muratura perimetrale, per la formazione di una piccola finestra di aerazione;
- Costruzione di un controsoffitto nel bagno e lungo la parete perimetrale del locale attiguo;
- Errata indicazione del secondo bagno, adibito attualmente a locale S.P.P.;

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto PE accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica al successivo punto 6.4, le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione catastale.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Gli abusi sono sanabili mediante:

- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Aggiornamento catastale
- Spese di:
 - rimozione tettoia abusiva installata in giardino
 - Chiusura vano vano finestra al piano interrato (l'apertura potrà in alternativa essere autorizzata solo attraverso apposita delibera condominiale)

Sommano Costi stimati: 4.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI**7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 350 mt fermata autobus linea 71 che consente il collegamento con le fermate della metropolitana Linea Gialla M2 "Romolo" e "Famagosta" e quindi con il centro di Milano.



Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 mt accesso all'autostrada A-7 (autostrada dei Giovi Milano-Genova).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio a corte di 3 piani fuori terra ad uso residenziale oltre ad un piano interrato con presenza di cantine e autorimesse. Il complesso condominiale denominato "Cascina Cantalupa che è stato edificato agli inizi degli anni 2000, presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in parte con finitura in intonaco civile tinteggiato e in parte a mattoni faccia vista;
- accessi:
 - pedonale: da via Dè Finetti attraverso un cancelletto pedonale si accede agli spazi comuni condominiali e da questi, attraverso un passaggio coperto, si accede all'androne che distribuisce gli accessi alle proprietà private.
 - carraio: doppio accesso da via Dè Finetti e via Del Mare
- ascensore: presente;
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: Buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Dal piano strada di via Dè Finetti, attraverso l'androne comune, si accede al cortile interno dotato di vialetto pedonale di collegamento ai corpi scala.

Dal cortile condominiale, attraverso le parti comuni (dotate di vano scala e ascensore) del corpo contrassegnato con "H" si accede al pianerottolo comune, il quale distribuisce due unità immobiliari per piano.

L'unità immobiliare, è posta al piano terra ed è dotato di un piano interrato collegato da una scala privata interna. L'appartamento si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Dal pianerottolo comune si accede direttamente all'appartamento che si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione. La porta di ingresso immette direttamente nell'ampio soggiorno dal quale si accede alla spaziosa cucina. Dal soggiorno si accede anche al disimpegno della zona notte, che distribuisce il bagno e la camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio.

Dal soggiorno, così come dalla cucina e dalla camera da letto si ha accesso all'ampio giardino di proprietà.

Tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

Per mezzo di una scala, alla quale si accesso direttamente dal soggiorno, si scende nel piano interrato s.p.p. (senza permanenza di persone) nel quale sono presenti tre vani oltre due servizi igienico. Il piano sotterraneo è dotato di aperture a "bocca di lupo" che permettono l'aerazione del sotterraneo stesso.

Il sotterraneo attualmente utilizzato anche come camere da letto; palestra con sauna e vasca idromassaggio.

Il piano sotterraneo, attraverso un portoncino di sicurezza, è collegato alle parti comuni quali cantine e box.

L'unità immobiliare è dotata di propria cantina di pertinenza che è ubicata al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti:
 - piano terra: pareti intonacate con finitura a stucco spatolato; il bagno è rivestito con tessere di ceramica fino ad un'altezza di 210 cm;
 - piano interrato s.p.p.: i locali sono normalmente intonacati e tinteggiati ad eccezione del locale con vasca idromassaggio e sauna che risulta rivestito con tessere in ceramica fino ad un'altezza di 300 cm; il bagno è rivestito con tessere di ceramica fino ad un'altezza di 210 cm;
- pavimenti:



- piano terra: piastrelle in ceramica 35x35 cm presenti nel soggiorno, in cucina e nel disimpegno; in bagno piastrelle in ceramica 20 x 20 cm; nella camera matrimoniale e nel ripostiglio assi in parquet;
- piano interrato s.p.p.: piastrelle in ceramica 35 x 35 cm nei locali; nel bagno e nel locale dotato di vasca idromassaggio e sauna piastrelle in ceramica 20 x 20 cm;
- infissi esterni:

piano terra: in legno verniciato con doppio vetro-camera dotato di sistema di oscuramento esterno a persiane in alluminio;

piano interrato s.p.p.: serramenti in ferro vetro singolo

porte di accesso: portoncino con doppia serratura di sicurezza;
 - porte interne:

piano terra: nei locali principali ante a battente in legno tamburato; nel bagno e nel ripostiglio porta in legno scorrevoli;

piano interrato: ante a battente in legno tamburate e ante in legno scorrevoli;
 - impianto citofonico: presente video-citofono;
 - impianto elettrico: presente sotto traccia;

Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - impianto idrico: presente sotto traccia;

Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - impianto termico: autonomo con produzione mediante caldaia a gas installata in cucina, e diffusione con termosifoni in ghisa;

Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in cucina;

Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - servizio igienico:

piano terra: attrezzato con lavabo, WC, bidet e box doccia;

piano interrato s.p.p.: attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca da bagno;
 - impianto di condizionamento del tipo split: presente al piano terra in soggiorno e in camera da letto;
 - altezza dei locali:

piano terra: 290 cm circa;

piano interrato: 315 cm circa
 - condizioni generali dell'appartamento: buone
- Cantina:
- porta d'accesso: in lamiera singola;
 - pavimento: piastrelle in gres 10 x 20 cm;
 - pareti: intonacate e tinteggiate

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle muraure interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR 138 del 23/03/1998 si ottiene:



| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---|------|--------------|--------|--------------------------|
| appartamento- piano T | mq. | 110,6 | 100% | 110,6 |
| locali s.p.p. - piano S1 | mq. | 85,5 | 50% | 42,8 |
| Giardino | mq. | 153,4 | 10% | 15,3 |
| Giardino (sup. eccedente appartamento) | mq. | 137,9 | 2% | 2,8 |
| Cantina | mq. | 5,1 | 25% | 1,3 |
| | | 492,5 | | 172,7 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |
| 7. STIMA | | | | |

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Abitazioni civili- stato conservativo Normale:

Valore mercato prezzo min. 1950 / prezzo max. 2500 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo Ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1900 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)



Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.300 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 1

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione di tipo economico | A3 | 172,7 | € 2 300,00 | € 397 210,00 |
| | | | | € 397 210,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------|
| • Valore LOTTO 1 | € 397 210,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi | -€ 19 860,50 |
| • Regolarizzazioni edilizie/catastali e costi di ripristino | -€ 4 000,00 |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi (gestione ordinaria) | -€ 3 015,38 |
| • Debiti condominiali di gestione straordinaria | - |
| | <hr/> <hr/> |
| Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni | € 370 334,12 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

| MILANO via Del Mare n. 80 piano: T-S1 foglio 645 particella 242 subalterno 109 | |
|--|---------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": | € 370 300,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": | € 296 240,00 |
| <hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |



Bene in **Milano (MI)**
via Del Mare n. 80 piano: S1

LOTTO 2

(Box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI), nell'edificio condominiale denominato "Cascina Cantalupa", via Del Mare n. 80/via Dè Finetti n. 13, unità immobiliare ad uso autorimessa.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 10)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 645 part. 242 sub. 50**

dati classamento: Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 37 m²,
Superficie Catastale Totale: 41 m², Rendita € 294,28

Indirizzo: Via Del Mare n. 80, Milano

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Box: parti comuni (disimpegno), altra U.I., parti comuni (corsello di manovra), parti comuni (disimpegno)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/11/2018, il bene è stato visionato alla presenza del Custode nominato oltre che dall'esecutato.

L'unità immobiliare risultava occupata e in uso dall'esecutato stesso.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 18)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome del proprietario sig. i quale dante causa per l'immobile oggetto della procedura.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà l'unità immobiliare LIBERA.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 8) effettuata in capo all'unità immobiliare al foglio 645, particella 242, sub 50 verificato dalla lettura dei certificati notarili in atti (allegati 4.1 – 4.2) e dall'atto di provenienza (allegati 5.1 – 5.2), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale**



- NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

ANNOTAZIONE del 20/10/2005 – Registro Particolare 15392 Registro Generale 79987
Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 114287 del 03/10/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15800 del 2002

ANNOTAZIONE del 20/10/2005 – Registro Particolare 15393 Registro Generale 79988
Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 114287 del 03/10/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6241 del 2005

TRASCRIZIONE del 16/01/2008 – Registro Particolare 2020 Registro Generale 3370
Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 119272/22723 del 19/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 24948 del 30/06/2010

Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/06/2010 – Registro Particolare 24948 Registro Generale 39283

Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 123498/25583 del 29/06/2010 (allegato 5.2)
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2020 del 30/06/2008 (allegato 5.1)

N.B. La presente in rettifica dell'atto in data 19/12/2007 rep. n. 119272/22723 in autentica Notaio Mario Grossi di Corbetta, trascritto in data 16/01/2008 ai nn. 3370/2020, laddove nello stesso veniva erroneamente indicato quale foglio della prima unità immobiliare il numero **465**, in luogo del corretto numero **645**.

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

TRASCRIZIONE del 09/06/2009 – Registro Particolare 18054 Registro Generale 28995

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3624 del 19/03/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 11676 del 06/03/2018

A favore:

Contro:

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/03/2018 – Registro Particolare 11676 Registro Generale 16997

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 686 del 05/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 18054 del 2009

A favore:

Contro:

N.B. La suddetta trascrizione in rettifica della precedente trascrizione n. 28995/18054 del 09/06/2009, in quanto veniva erroneamente indicato quale foglio dell'unità immobiliare part. 242 sub 109, il numero **465**, in luogo del corretto **645**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 19)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 05/04/2019 le seguenti informazioni:



Spese condominiali scadute ed insolte (gestione ordinaria):

- Spese insolte gestione anno precedente (consuntivo 2018): € 400,00
L'Amministratore ha indicato nella mail l'impossibilità di fornire l'importo puntuale delle spese ordinarie insolte nell'anno di gestione 2018; motivo per il quale, a titolo precauzionale, il sottoscritto PE riporta, come insoluto, l'intero importo relativo alle spese ordinarie di gestione indicato dall'Amministratore in € 400 (circa)
- Spese insolte gestione anno in corso (rata acconto 2019): € 84,10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: (circa) € 430,00

Spese di manutenzione straordinaria:

NESSUNA

Millesimi

Millesimi di proprietà: 3,06/1000

Avvertenze ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali NESSUNO**4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

Il fabbricato è dotato di ascensore. Sono inoltre presenti due rampe carrabili di accesso al piano interrato con ingresso dal piano strada

4.4. Attestazione APE: NON NECESSITA

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa (categoria C/6) non essendo destinato ad essere riscaldato, non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti NON DISPONIBILI**5. PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile in atti del 11/4/2018 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano (allegato 4.2) e dal certificato notarile in atti del 3/8/2009 a firma del Notaio Claudio Guidobono Cavalchini (allegato 4.1) oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5.1 – 5.2) si evince quanto segue:

5.1. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'area sulla quale poi è sorto il fabbricato del quale fa parte il bene pignorato (vetusti stabili agricoli e terreni di pertinenza – Cascina Cantalupa, in catasto fabbricati al Foglio 645 particella 7 sub 2 e in catasto terreni al Foglio 645 particelle 6, 18, 50, 51, 64, 64/1/2, 69, 72, 113, 91, 7 e Foglio 626 particelle 61, 62) era di proprietà della in forza di rogito Notaio R. Todeschini di Milano 15 aprile 1988 n. 85978/9090, trascritto a Milano 1 il 29 aprile 1988 n. 19317;
- Con atto 20 aprile 1998 n. 96185/12404 rep. Notaio M. Grossi di Corbetta, trascritto a Milano 1 il 4 maggio 1998 n. 17351/12044, la proprietà passa alla .., che realizza l'attuale complesso immobiliare;

In merito alle variazioni di consistenza catastale si rileva che la società ha edificato un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, con boxes interrati e posti auto a cielo aperto.



Il primo lotto della costruzione in dipendenza di frazionamento e fusioni di mappali, in data 17/03/2005 n. 254874, denuncia di cambiamento n. 474036 in data 17/06/2005 e denuncia di nuova costruzione protocollo MI 0568029 del 29/07/2005 è stato accatastato all'urbano ed ha assunto i subalterni dal n. 2 al n. 99 del mapp. 242 del fg. 645.

Il secondo lotto della costruzione, a cui era stato attribuito il sub 86 del mapp. 242, in denuncia di variazione n. MI 0182465 in data 07/03/2007 è stato accatastato al catasto urbano ed ha assunto i subalterni dal n. 100 al n. 121 del mapp. 242 fg. 645

5.2. Attuali proprietari

- Con atto (allegato 5.1) in autentica Notaio M. Grossi di Corbetta 19 dicembre 2007 n. 119272/22723 di rep., trascritto a Milano 1 il 16 gennaio 2008 n. 3370/2020 la vende a il bene in oggetto così descritto: In Comune di Milano, nell'edificio condominiale denominato "Cascina Cantalupa" via Del Mare n. 80, via Dè Finetti n. 13
 - c) Un appartamento (*lotto 1 del presente rapporto di stima*) composto da due locali, cucina, bagno, ripostiglio e giardinetto al piano terreno, tre locali, doppi servizi e vano di cantina al piano interrato, agibili ma non abitabili, in catasto fabbricati al Foglio 465 mappale 242 subalterno 109 via Del Mare n. 80 piano T-S1 categoria A/2 classe 10 vani 7,5 mq. 167 rendita catastale € 1.530,00;
 - d) Un vano ad uso autorimessa privata (box) (*lotto 2 del presente rapporto di stima*) al piano interrato, in catasto fabbricati al Foglio 645 mappale 242 subalterno 50 via Del Mare n. 80 piano S1 categoria C/6 classe 9 mq. 37 rendita catastale € 294,28; (allegato 5.1)
- Con atto (allegato 5.2) di scrittura privata trascritta a Milano 1 ai nn. 39283/24948 del 30/06/2010, con sottoscrizione autentica nascente da atto di vendita del 29/06/2010 di rep. n. 123498/25583 Notaio Grossi Mario, il sig. acquista dalla società abitazione di tipo civile (*lotto 1 del presente rapporto di stima*) in Milano, via Del Mare n. 80 a piano T-S1, in catasto fg. 645 part. 242 sub 109 consistenza 7,5 vani; autorimessa (*lotto 2 del presente rapporto di stima*) in Milano, via Del Mare n. 80 a piano S1, in catasto fg. 645 part. 242 sub 50 consistenza 37 mq.

N.B. La suddetta trascrizione in rettifica dell'atto in data 19/12/2007 rep. n. 119272/22723 in autentica Notaio Mario Grossi di Corbetta, trascritto in data 16/01/2008 ai nn. 3370/2020, laddove nello stesso veniva erroneamente indicato quale foglio della prima unità immobiliare il numero 465, in luogo del corretto numero 645.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Milano

(allegati e sotto-allegati da 13 a 17)

- Convenzione di Lottizzazione Notaio Guido Bianchi, rep. 20902/3222 del 10/5/1985
 - La deliberazione riguardante il piano di lottizzazione e la convenzione attuativa prevedevano in particolare la realizzazione di un centro addestramento atleti e di un circolo tennis con relative attrezzature sportive, servizi e parcheggi privati, nonché la demolizione e ricostruzione dell'edificio della Cascina Cantalupa (allegato 13)
 - Successivamente con ordinanza n. 529 del 26/03/2003 la Sez. II del TAR Lombardia dichiarava l'impossibilità di realizzare il centro sportivo e autorizzava la società Roccadia Srl a procedere alla ricostruzione del fabbricato (allegato 13.1)
- DIA PG 13652.176/2002 del 15/04/2002 per opere riguardanti "*ristrutturazione della Cascina Cantalupa come da Piano di Lottizzazione approvato*" (allegato 14.2)
- DIA PG 3956.176/2003 del 30/1/2003 variante essenziale alla pratica precedente (allegato 14.2)



- Documentazione integrativa PG 60326.400/2003 del 17/04/2003 ad integrazione della DIA del 30/1/2003 PG 3956.176/2003 (allegato 14.2.1)
- Documentazione integrativa PG 19921.176/2003 del 15/05/2003 "ad integrazione e in sostituzione della documentazione già presentata in data 17/04/2003" (allegato 14.2.2)
- Comunicazione di inizio lavori PG 23085.176/2003 del 6/6/2003 (allegato 14.3)
- DIA PG 454.538/2004 del 28/04/2004 variante essenziale alle precedenti pratiche per "recupero di sottotetto esistente ai fini abitativi e modifiche interne ed esterne di adeguamento ai piani terra e primo" (pratica indicata per completezza ma non riguardante le unità immobiliari in oggetto)
In data 20/5/2004 la Commissione Edilizia nell'ambito paesistico ha espresso parere positivo (allegato 14.4)
- Convenzione tra il Comune di Milano e la . per la disciplina dell'intervento di ristrutturazione della Cascina Cantalupa, situata in Milano, via Del Mare 80. Convenzione sottoscritta in data 20/07/2004 Notaio Mario Grossi, rep. 111424/18352 e trascritta in data 29/7/2004 ai nn. 58956/33628
 - La convenzione è stata stipulata "in quanto gran parte dell'area oggetto del piano di lottizzazione (del 1985 sopra citato) è stata occupata in via d'urgenza e poi espropriata per la realizzazione dei lavori riguardanti la terza corsia dell'autostrada Serravalle – Milano ed opere complementari, venendo conseguentemente meno la possibilità di realizzare il previsto centro sportivo."
Infine, a pag. 5 della convenzione si riporta: "si ritiene pertanto legittimo e ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio della Cascina Cantalupa al fine di destinarlo ad uso residenziale"
(allegato 15)
- DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004 (pratica edilizia riportata nell'atto di provenienza ma non reperibile presso gli archivi del Comune di Milano)
L'Area Sportello Unico per l'Edilizia in data 17/06/2019 comunicava a mezzo PEC quanto segue: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 1169441/2004, risultano irreperibili come da risposta dell'Ufficio – Municipio 6"
(allegato 16)
- In data 30/07/2019, a seguito di ulteriore richiesta da parte del sottoscritto, l'ufficio Visure del Comune di Milano comunicava che la DIA PG 1169441/2004 (che risulta irreperibile come già sopra indicato) è stata successivamente sostituita dalla pratica edilizia 6727/2006 (variante minore art 68 e 69 R.E.; unita a sua volta alla 5087/2007 (modifiche interne ed esterne, variante art. 68 e 69 R.E.).
Le pratiche edilizie 6727/2006 e 5087/2007 sono state rilevate a video dai funzionari dell'ufficio visure mentre, i relativi fascicoli cartacei non sono risultati consultabili in quanto irreperibili
- DIA PG 854717/2007 del 28/09/2007 recupero abitativo di sottotetto (pratica indicata per completezza ma non riguardante le unità immobiliari in oggetto) (allegato 17)
- ABITABILITA': NON è risultata reperibile la dichiarazione di fine lavori, la domanda di agibilità ed infine il suo documento di rilascio. È risultata reperibile unicamente la dichiarazione di fine lavori relativa alle unità immobiliari oggetto di recupero di sottotetto ai fini abitativi; non oggetto della presente procedura
In data 30/7/2019 l'Ufficio Visure, consultando il software gestionale, comunicava che a video, non risultano presentate la dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità; invitando il sottoscritto PE a rivolgersi al geom. Manzoni
In data 03/09/2019 il geom. Manzoni comunicava verbalmente non essersi occupato della pratica in oggetto e di non avere notizie circa l'eventuale rilascio del certificato di agibilità dello stabile
(allegato 17.1)

N.B. A seguito di ulteriori approfondimenti, i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano precisano che, ai fini della presentazione di future pratiche edilizie, la proprietà, dimostrando la parziale irreperibilità del fascicolo edilizio oltre che la presentazione



dell'atto notarile nel quale vengono elencate tutte le pratiche edilizie e verificata la rispondenza alle normative e allo strumento urbanistico vigente, potrà ottenere i permessi di trasformazione edilizia.

6.2. Conformità edilizia: NON RILEVABILE

Considerata l'irreperibilità della pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito con DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004, il sottoscritto PE, ai fini della verifica della regolarità edilizia, terrà in considerazione lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e le planimetrie catastali in atti.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto PE NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Dichiarazione protocollo n. MI0568029 del 29/07/2005 (allegato 11)

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto PE accerta la CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali NON necessarie

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 350 mt fermata autobus linea 71 che consente il collegamento con le fermate della metropolitana Linea Gialla M2 "Romolo" e "Famagosta" e quindi con il centro di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 mt accesso all'autostrada A-7 (autostrada dei Giovi Milano-Genova).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio a corte di 3 piani fuori terra ad uso residenziale oltre ad un piano interrato con presenza di cantine e autorimesse. Il complesso condominiale denominato "Cascina Cantalupa che è stato edificato agli inizi degli anni 2000, presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in parte con finitura in intonaco civile tinteggiato e in parte a mattoni faccia vista;
- accessi:
 - pedonale: da via Dè Finetti attraverso un cancelletto pedonale si accede agli spazi comuni condominiali e da questi, attraverso un passaggio coperto, si accede all'androne che distribuisce gli accessi alle proprietà private.
 - carraio: doppio accesso da via Dè Finetti e via Del Mare
- ascensore: presente;
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: Buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti del box



Il box, che per dimensioni consente il ricovero di più automezzi, è ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica si presenta generalmente in buono stato di manutenzione conservazione.

L'accesso carrabile, avviene da via De Finetti e via del Mare attraverso due cancelli carrabili ad apertura elettrica e relative rampe che collegano il piano strada al corsello comune di manovra. Attraverso le parti comuni quali vano scala e ascensore è consentito l'accesso pedonale al piano box

Box:

- porta d'accesso: anta basculante in lamiera, ad apertura manuale;
- pavimento: pavimento in calcestruzzo con spolvero di quarzo;
- pareti: in C.A.
- impianto elettrico: presente (fuori traccia)
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- altezza locale: 250 cm (circa)
- condizioni generali: Buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle mura-
ture interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR 138 del 23/03/1998 si ottiene:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| Box | mq. | 40,1 | 100% | 40,1 |
| | | 40,1 | | 40,1 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9. SIIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano



- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.100 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 2

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Box | C6 | 40,1 | € 1 100,00 | € 44 110,00 |
| | | | | € 44 110,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------------|
| • Valore LOTTO 2 | € 44 110,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi | -€ 2 205,50 |
| • Regolarizzazioni edilizie/catastali | - |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi (gestione ordinaria) | -€ 484,10 |
| • Debiti condominiali di gestione straordinaria | - |
| | € 41 420,40 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

| MILANO via Del Mare n. 80 piano: S1 foglio 645 particella 242 subalterno 50 | |
|--|--------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero": | € 41 400,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato": | € 33 120,00 |
| <hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |



Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 01/09/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- **Allegato 1:** Elaborato fotografico LOTTO 1 + LOTTO 2
- **Allegato 2:** Atto di pignoramento
- **Allegato 3:** Atto di intervento
- **Allegato 4.1:** Certificato notarile 2009
- **Allegato 4.2:** Certificato notarile 2018
- **Allegato 5.1:** Atto di provenienza
- **Allegato 5.2:** Rettifica atto di provenienza

- **Allegato 6:** Ispezione ipotecaria sub 109 LOTTO 1
- **Allegato 7:** Visura storica sub 109 LOTTO 1
- **Allegato 8:** Planimetria catastale sub 109 LOTTO 1

- **Allegato 9:** Ispezione ipotecaria sub 50 LOTTO 2
- **Allegato 10:** Visura storica sub 50 LOTTO 2
- **Allegato 11:** Planimetria catastale sub 50 LOTTO 2

- **Allegato 12:** Estratto di mappa
- **Allegato 13:** Convenzione di lottizzazione
- **Allegato 13.1:** Ordinanza TAR Lombardia
- **Allegato 14.1:** DIA PG 13652.176/2002 del 15/04/2002
- **Allegato 14.2:** DIA PG 3956.176/2003 del 30/1/2003
- **Allegato 14.2.1:** Documentazione integrativa PG 60326.400/2003 del 17/04/2003
- **Allegato 14.2.2:** Documentazione integrativa PG 19921.176/2003 del 15/05/2003
- **Allegato 14.3:** Comunicazione di inizio lavori PG 23085.176/2003 del 06/06/2003
- **Allegato 14.4:** DIA PG 454.538/2004 del 28/04/2004
- **Allegato 15:** Nuova Convenzione 111424/18352 rep. del 20/07/2004
- **Allegato 16:** Lettera irreperibilità atti PG 1169441/2004 del 22/11/2004
- **Allegato 17:** DIA PG 854717/2007 del 28/09/2007
- **Allegato 17.1:** Dichiarazione fine lavori e richiesta agibilità (solo sottotetti)
- **Allegato 18:** Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
- **Allegato 19:** Spese condominiali LOTTO 1 + LOTTO 2

