

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1142/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaviana Boniolo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Viale Monza n. 23

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in OMISSIS
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Viale Monza n. 23

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 232, particella 290, subalterno 718**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dai debitori esecutati. Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

libero: **Euro 142.237,07**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIALE MONZA N. 23

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Viale Monza n. 23, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **4/6 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nata nelle Filippine (EE) il 7.01.1973, C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nato nelle Filippine (EE) il 20.12.1983, C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nato nelle Filippine (EE) il 23.08.1986, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che dalle indagini svolte e a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva si è appurato che i debitori esecutati risultano residenti presso il bene oggetto di procedura esecutiva.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

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

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** (in regime di comunione dei beni con OMISSIS);

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** (in regime di comunione dei beni con OMISSIS).

Dati identificativi: **foglio 232, particella 290, subalterno 718**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 44 mq, totale escluse aree scoperte 44 mq; rendita Euro 251,77

Indirizzo: Comune di Milano, Viale Monza n. 23 Piano T - S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2004 Pratica n. MI0666159 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 86909.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2003 derivante da: DIVISIONE del 17/10/2003 Pratica n. 799336 in atti dal 17/10/2003 DIVISIONE (n. 54544.1/2003);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 94) dal 17/10/2003 derivante da: VARIAZIONE del 21/02/1991 Pratica n. 799336 in atti dal 17/10/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-PREALLINEAMENTO (n. 103630.1/1991).

N.B.: Si segnala che la visura storica catastale indica quale intestatario del bene il Sg. OMISSIS per quota di 1/2, tuttavia lo stesso risulta deceduto in data 29.11.2007 come da certificato di morte contenuto in atti (*all. 01*). In forza di denuncia di successione e successiva accettazione tacita di eredità, trascritta a Milano l'11.02.2021 ai n.ri 7361/4872, la quota di proprietà del Sig. OMISSIS pari a 1/2 è stata devoluta ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (debitori eseguiti) per quota di 1/6 ciascuno. La Sig.ra OMISSIS risultava già proprietaria della restante quota di 1/2 del bene. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 4.1 della relazione di stima).

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: altra proprietà, Viale Monza, altra proprietà e ballatoio comune;
del vano cantina: cantina di terzi, corridoi comune, cantina di terzi e cortile.

(*all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa*)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 350 mt. circa dal bus linea 56; a 350 mt. circa dal bus linea 39; a 500 mt. circa dai bus linee 55 e 81; a 600 mt. circa dal bus linea 90; a 500 mt. circa dal tram linea 1; a 650 mt. circa dai bus linea 62; a 200 mt. circa dalla Metropolitana MM1 – fermata Pasteur; a 350 mt. circa dalla Metropolitana MM1 e MM2 – fermata Loreto; a 1.3 Km circa dalla stazione Centrale.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4.1Km dallo svincolo della tangenziale Est

di Milano A51.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale composto da fabbricati disposti intorno ad una corte interna comune destinata a posti auto. L'accesso all'area cortilizia comune avviene dal civico 23 di Viale Monza per mezzo di cancello pedonale in ferro con anta a battente, inserito all'interno di più ampio cancello carraio in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata. In particolare, l'edificio di cui sono parte gli immobili si compone di 5 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e piano terra rivolto verso il fronte stradale destinato ad attività commerciali. L'accesso al vano scala condominiale avviene dal cortile comune per mezzo di porta in ferro e vetri.

- Struttura: in muratura portante;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: sul fronte principale rivolto verso il fronte stradale è presente un solo balcone a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura; sul fronte interno rivolto verso il cortile comune sono presenti ballatoi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio al cortile comune: cancello in ferro con doppia a battente ed apertura automatizzata;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso al vano scala: porta in ferro e vetri con anta a battente;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in pietra;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

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

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Viale Monza n. 23, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio comune per mezzo di doppio serramento con doppia anta a battente in legno all'esterno e anta in alluminio e vetri all'interno.

Lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo, all'interno della camera da letto, era presente porzione di soppalco con struttura e scala d'accesso in ferro.

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

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Est e Ovest;
- porta di accesso: doppio serramento con doppia anta a battente in legno all'esterno e anta in alluminio e vetri all'interno;
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata in cucina e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca semicupio; si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 3,62, soppalco mt. 1,78;
- condizioni generali: mediocri.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. Internamente la cantina presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate; è presente impianto elettrico.

- altezza dei locali: 1.74 mt;
- condizioni generali: discrete.

Lo scrivente precisa che, alla data del sopralluogo la cantina è stata aperta dal debitore, non è stato tuttavia possibile identificare con certezza il vano medesimo in quanto in planimetria la cantina è sprovvista di coerenze; non è infine stato possibile eseguire un rilievo puntuale in quanto ingombro di oggetti e masserizie.

Si segnala altresì che il vano cantina mostrato presenta una maggiore consistenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene.

Il sottoscritto ritiene opportuno che il futuro acquirente chiarisca preliminarmente con l'amministratore dello stabile e con gli altri condomini la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, onde evitare future controversie.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 13.02.2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. OMISSIS; gli immobili sono stati resi accessibile dai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (debitori esegutati) i quali risultano residenti presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quali dante causa gli esegutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa OMISSIS Notaio in Corleone, redatta in data 17.11.2021 *(all. 06)* nonché dalla nota di trascrizione in atti relativa ad accettazione tacita di eredità del 03.02.2021 *(all. 07)*, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(allegati. 08 e 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 8.03.2023 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 4/6 di OMISSIS;

Proprietà per 1/6 di OMISSIS;

Proprietà per 1/6 di OMISSIS.

In forza di successione in morte del Sig. OMISSIS deceduto in data 29.11.2007 cui seguiva:

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 3.02.2021 ai nn. 7361/4872 nascente da atto del Tribunale di Milano del 22.10.2020 rep. n. 5428.

N.B.: Alla morte del Sig. OMISSIS, la quota di proprietà dei beni in suo possesso parii a 1/2 è stata devoluta ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (debitori esegutati) per quota di 1/6 ciascuno. La Sig.ra OMISSIS risultava già proprietaria della restante quota di 1/2 del bene.

Come si evince dalla certificazione notarile contenuta in atti **la successione in morte del Sig. OMISSIS non risulta trascritta.**

(all. 07 - Nota di trascrizione accettazione tacita eredità del 03.02.2021)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 30.10.2003 al 29.11.2007

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 30.10.2003 nn. 3638/752 di repertorio e trascritta presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 11.11.2003 ai nn. 89755/58682 a carico di OMISSIS.

(all. 08 - Atto Notaio OMISSIS 30.10.2003)

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 28.06.1991 all’ 11.11.2003

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 28.06.1991 nn. 52701 di repertorio, registrato a Milano il 5.07.1991 al n. 15554 Serie 2V, trascritta presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16.07.1991 ai n. 27085/18510 a carico di OMISSIS e OMISSIS.

N.B.: Con l’atto sopra indicato il Sig. OMISSIS acquistava appartamento in Viale Monza 23 sito al piano primo “*composto da tre locali e servizi con annessi vano sottotetto e vano cantina*” distinto al catasto fabbricati al fg. 232, mapp. 290, nuovo sub. 94 in forza di scheda presentata per fusione di unità immobiliari all’UTE di Milano in data 21.02.1991 prot. n. 103630 che ha variato i precedenti subb. 18 e 49.

Lo scrivente segnala di aver reperito copia dell’atto sopra indicato e della relativa nota di trascrizione all’interno del fascicolo edilizio relativo alla DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003 *(all 14)*

(all. 09 - Atto Notaio OMISSIS del 28.06.1991 e nota di trascrizione)

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 28.04.1983 al 16.07.1991

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 28.04.1983 nn. 221188/4420 di repertorio, registrato a Milano il 3.05.1983 al n. 8301 Serie I, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 12.05.1983 ai n. 15144/12470.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa OMISSIS Notaio in Corleone, redatta in data 17.11.2021 *(all. 06)* nonché dalla nota di trascrizione in atti relativa ad accettazione tacita di eredità del 03.02.2021 *(all. 07)*, implementata dall’acquisizione dei titoli di provenienza *(allegati. 08 e 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 8.03.2023 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: no.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta l'11.11.2003 ai nn. 89756/16891 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio OMISSIS del 30.10.2003 rep. nn. 3639

a favore di OMISSIS con sede a Milano

contro OMISSIS e OMISSIS (debitori non datoti di ipoteca OMISSIS e OMISSIS)

Importo Ipoteca: Euro 211.500,00 di cui Euro 141.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 26.09.2033 ai nn. 64711/10241 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio OMISSIS del 30.10.2003 rep. nn. 3639

a favore di OMISSIS con sede a Milano

contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (debitori non datoti di ipoteca OMISSIS e OMISSIS)

Importo Ipoteca: Euro 211.500,00 di cui Euro 141.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 15.07.2008 rep. n. 11294 **trascritto a Milano 1 il 5.09.2008 ai nn. 62486/42339** contro OMISSIS e OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Torino.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

N.B.: Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti, a margine della trascrizione sopra indicata, risulta:

- **Annotazione del 29.05.2013 rep. nn. 27153/3072** relativa a cancellazione parziale emessa dal Tribunale di Milano in data 8.02.2013 rep. n. 1831. Con tale nota si chiedeva la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare del 5.09.2008 rep. nn. 62486/42339, limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

Pignoramento del 27.03.2014 rep. n. 5447 **trascritto a Milano 1 il 14.07.2014 ai nn. 36356/26794** contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Torino.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Pignoramento dell'11.10.2021 rep. n. 14689 **trascritto a Milano 1 il 9.11.2021 ai nn. 87685/60932** contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Roma.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 10*) valide fino al 8.03.2023 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 06*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami con esclusione di: Ipoteca in rinnovazione iscritta il 26.09.2033 ai nn. 64711/10241 sopra indicata nel paragrafo "iscrizioni" (*all. 11*).

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Via OMISSIS n. 3 – Milano, che ha fornito i seguenti dati:

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 800,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 804,83

di cui

Euro 645,83 relativi alla gestione ordinaria 2023;

Euro 159,00 relativi alla 1°rata anticipata della gestione ordinaria 2024 scaduta il 28.2.2024

Come si rileva dalla documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, gli esecutati, al 2023 avevano maturato un debito complessivo nei confronti del condominio paria a Euro 16.485,41

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Euro 324,00

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica) non presente.

(*all. 12 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio*)

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

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

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- Tessuto urbano di Recente Formazione - Tessuti urbani compatti a cortina;
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Sensibilità paesaggistica alta;
- Zona di particolare tutela dall'inquinamento luminoso (Art. 9.3 LR n. 31/2015) – Osservatorio Sociale "A.Grosso" di Brugherio MB)

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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 29.01.2024:

- accesso agli atti edilizi (atti di fabbrica) - PG 47351/2024;
- accesso agli atti edilizi (modifiche relative al sub. 94) - PG 47641/2024.

In pari data ha inoltrato a mezzo PEC richiesta di accesso atti al Municipio 2 di Milano relativa ad Art. 26 del 19/02/1991 (sub. 94)

Relativamente alla richiesta degli atti di fabbrica, lo scrivente ha effettuato visura dei fascicoli edilizi in data 15.02.2024, tuttavia la pratica edilizia resa disponibile dal SUE risultava inerente fabbricato "interno" del medesimo complesso residenziale, estraneo alla presente procedura esecutiva. Lo scrivente ha segnalato quanto constatato e chiesto supplemento di ricerca degli atti di fabbrica relativi al fabbricato "esterno" di cui è parte il bene in oggetto.

In data 26.02.2024 il sottoscritto riceveva comunicazione Pec dal SUE con allegata lettera dell'Ufficio Visure del Comune di Milano datata 16.02.2024 con la quale si informava che: ***"In riferimento al supplemento di ricerca richiesto in sede di visura in data 15/02/2024, a seguito di ulteriore verifica, si comunica che null'altro figura oltre a quanto già visionato"***.

(all. 13 – Lettera SUE per irreperibilità Fascicolo Edilizio ricevuta il 26.2.2024)

In merito alla richiesta di accesso agli atti edilizi inoltrata al Municipio 2 del Comune di Milano, lo scrivente ha ricevuto la pratica edilizia richiesta in formato digitale, di seguito indicata:

• **Art. 26 Prot. n. 418 del 19.02.1991**

Intestazione: OMISSIS

La P.E. sopra indicata veniva presentata per modifiche interne al sub. 94 consistenti in *“costruzione di tavolato con annesso vano porta per creare bagno – costruzione di tavolato tra bagno e cucina – apertura vano porta soggiorno – chiusura vano porta camera da letto – apertura vano porta camera letto”*.

(all. 14 - Art. 26 prot. n. 418 del 19.02.1991 ed elaborato grafico)

Relativamente alla richiesta di accesso agli atti edilizi per modifiche relative al Sub. 94 (attuale Sub. 718) protocollata al n. 47641/2024, lo scrivente ha ricevuto dal SUE del Comune di Milano la pratica edilizia richiesta in formato digitale, di seguito indicata:

• **DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003**

Intestazione: OMISSIS

La DIA sopra indicata veniva presentata per *“frazionamento di una singola unità immobiliare ad uso abitativo in due unità immobiliari ad uso abitativo”* oltre a opere interne alle due unità ed in particolare, per quanto attiene il sub. 94 (attuale sub. 718 oggetto di procedura esecutiva) *“costruzione di disimpegno e creazione di bagno cieco con aerazione forzata in canna fumaria esistente con accensione dal punto luce centrale, controparete per collegamento braga in altezza 140 cm”*.

Alla DIA in oggetto risultano allegati:

- Atto in autentica del Notaio OMISSIS in data 28.06.1991 a favore del Sig. OMISSIS (si veda all. 09 della relazione di stima);
- Dichiarazione di conformità del progetto di frazionamento alla legge 46/90;
- Dichiarazione di non assoggettamento del progetto al preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Dichiarazione di assenza di opere strutturali per la realizzazione del progetto;
- Dichiarazione di preesistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- Dichiarazione di non assoggettamento alla presentazione preventiva del progetto di coibentazione di cui alla Legge 10/91 - già provvisto di impianto termico;
- Estratto PGT;
- Estratto di mappa;
- Elaborati grafici.

(all. 15 - DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003 con allegati ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003 ad eccezione della realizzazione, all'interno della camera da letto, di porzione di soppalco con struttura e scala d'accesso in ferro.

In merito, lo scrivente precisa che, da rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'altezza del locale sottostante il soppalco locale risulta pari a 1.80 mt. circa mentre l'altezza tra il piano di calpestio del soppalco e soffitto della camera risulta pari a 1.78 mt. circa.

Le altezze rilevate risulterebbero in contrasto con la vigente normativa edilizia; l'art. 99 - Comma 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano precisa, infatti, che *"L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"*.

A parere dello scrivente, ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, è da prevedersi la messa in pristino dei luoghi mediante demolizione del soppalco.

I costi per la demolizione del soppalco si stimano in importo pari ad **Euro 2.500,00**

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 17.10.2003. In particolare, non risultano rappresentati il disimpegno e il bagno realizzati a seguito di presentazione di DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003 (all. 15).

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda agli elaborati grafici allegati alla P.E. sopra indicata (figura 2 seguente) che risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 13.02.2024.

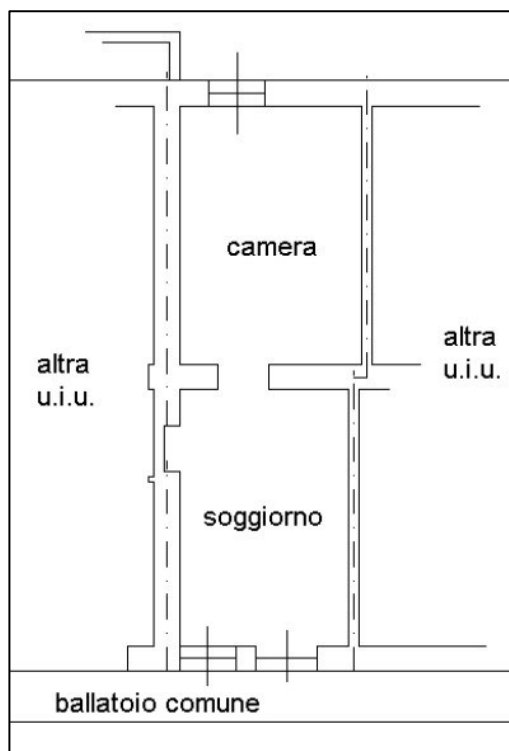


Fig.1 - Planimetria catastale 17.10.2003

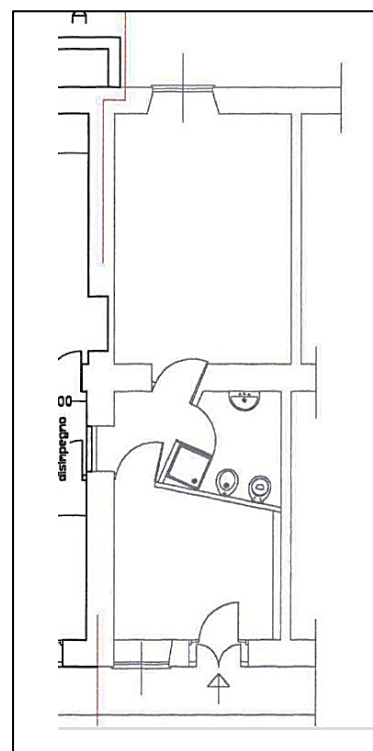


Fig. 2 - DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003

Regolarizzabile mediante: DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna dei locali

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Lo scrivente premette che alla data del sopralluogo, il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare risultava ingombro di arredi e suppellettili varie; di conseguenza la visita ed il rilievo metrico e fotografico sono risultati di difficile esecuzione, pertanto potrebbero risultare non precise. Le misure del vano cantina di seguito riportate derivano da rilievo metrico effettuato dallo scrivente nel corso del sopralluogo; si precisa che le dimensioni del locale mostrato dai debitori, eccedono le dimensioni rappresentate nella planimetria catastale del bene.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	44,73	100%	44,73
Cantina	mq.	18,77	25%	4,69
		63,50		49,42
		mq. lordi		mq. commerciali

9-- STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle

condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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

9.2.1 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 – Comune di Milano – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO - Codice zona: D36 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 2.000,00/mq. a € 2.800,00/mq;

- Camera di Commercio 2° semestre 2023 – Milano – Settore Nord – Brianza / Pasteur

Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 2.750,00/mq. a € 3.800,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/4	49,42	€ 3.100,00	€ 153.202,00
				€ 153.202,00

9.4 Adeguamenti della stima

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

• VALORE LOTTO	€ 153.202,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.660,10
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 804,83
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 142.237,07

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

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 8 marzo 2024

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di morte in atti (OMISSIS);
- all. 02 - Visura storica per subalterno;
- all. 03 - Planimetria catastale;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1);
- all. 06 - Certificato notarile in atti;
- all. 07 - Nota di trascrizione accettazione tacita eredità del 03.02.2021;
- all. 08 - Atto Notaio OMISSIS del 30.10.2003;
- all. 09 - Atto Notaio OMISSIS del 28.06.1991 e nota di trascrizione;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 11 - Iscrizione in rinnovazione Ipoteca del 29.09.2023 nn. 64711-10241;
- all. 12 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 13 - Lettera SUE per irreperibilità Fascicolo Edilizio ricevuta il 26.2.2024;
- all. 14 - Art. 26 prot. n. 418 del 19.02.1991 ed elaborato grafico;
- all. 15 - DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003 + allegati ed elaborati grafici;