

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156

con studio in Milano - Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it - arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1166/2022 + 1220/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Giacinto Gigante n. 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano Via Giacinto Gigante n. 5

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 119, subalterno 25

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ex compagna del debitore), dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio del debitore e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ex compagna del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e dalla sig.na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (anni 16 - figlia del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** (scala H int. 85) sito al piano rialzato, composto da tre locali, servizi (ingresso/disimpegno, bagno e angolo cottura) e loggia, oltre **cantina** (scala H int. 85) al piano seminterrato; sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di millesimi 21,50.

****L'esperto fa presente che la cantina non è inserita né graficamente nella scheda catastale, né nella relativa visura catastale, ma che la stessa viene indicata nell'atto di vendita dell'immobile al debitore. A tale proposito: nell'atto di pignoramento il creditore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (pag. 2) dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione il bene immobile ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze; nell'atto di pignoramento il creditore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX indica come oggetto di pignoramento l'abitazione, il tutto salvo errori e come meglio in fatto e con le relative accessioni e pertinenze.****

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
che dichiarava di essere celibe all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore è di stato civile non classificabile/ignoto/n.c..

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 337, part. 119, sub. 25**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 75 mq. (totale escluse aree scoperte 74 mq.), Rendita € 426,08

indirizzo: Via Giacinto Gigante n. 5 piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione nel classamento del 21.03.2018 Pratica n. MI0130055 in atti dal 21.03.2018 (n. 45247.1/2018);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

****L'esperto ribadisce che la cantina non è inserita né graficamente nella scheda catastale, né nella relativa visura catastale, ma che la stessa viene indicata nell'atto di vendita dell'immobile al debitore.****

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: vano scala, altra proprietà int. 86, cortile di Via Gigante n. 3, altra proprietà int. 75, cortile comune.
- della cantina: cantina int. 86, corridoio, vano scala.

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

Evidenziate al punto 1.1.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene immobile si trova nel Municipio 7 della Città Metropolitana di Milano (Baggio, De Angeli, San Siro), che si estende verso ovest dal centro cittadino, con una superficie di circa 31 kmq. ed una popolazione di circa 172.000 abitanti; la zona comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Muggiano, Baggio-Quartiere degli Olmi-Quartiere Valsesia, Forze Armate, San Siro, De Angeli-Monte Rosa, Stadio-Ippodromo, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino e Pagano.

Fascia/zona: periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nella zona (CAP 20148) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido pubblici, privati o convenzionati con il Comune di Milano, 9 scuole dell'infanzia (1 statale e 8 paritarie), 9 primarie (5 statali e 4 paritarie), 4 secondarie di I grado (3 statali e 1 paritaria) e 6 secondarie di II grado (statali), tra cui 2 Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado) e un Istituto Superiore statale (istituzione scolastica dalla quale dipendono istituti superiori di diversa tipologia); il municipio è quello con il maggior numero di aree verdi di tutto il Comune di Milano, si trovano difatti il Parco delle Cave, il Bosco in Città, il Parco di Trenno, il Parco di Baggio, il Parco Valsesia, il Parco Annarumma ed il Parco del Centenario, che si trova in parte nel Comune di Trezzano sul Naviglio; la zona è dotata di un ospedale, il San Carlo Borromeo, e di uno stadio, il Giuseppe Meazza; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui tre Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Centro per Giovani", il "CDE Olmi" e il "Q.R.52", che offrono servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani, tre Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), "Olmi", "Lamenais" e "Forze Armate", un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale e allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di età, e diverse biblioteche, tra cui tre rionali la "Baggio", la "Harar" e la "Sicilia"; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività – farmacie, banche, negozi al dettaglio, piccoli e grandi supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: il bene immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista 6 km. circa dalla Stazione di Milano Centrale, la principale stazione ferroviaria del capoluogo lombardo, 5 km. circa dalla Stazione di Milano Garibaldi e 4 km. circa dalla Stazione di Milano Nord Cadorna, capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso; dista circa 900 metri dalla fermata Gambarara della linea rossa M1 della Metropolitana Milanese (n. 8 fermate dal centro cittadino) e circa 500 metri dalla fermata Selinunte della linea lilla M5 della Metropolitana Milanese; non nelle immediate vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con alcuni punti della città, tra cui le linee 49 e 98.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6/7 Km svincolo autostradale San Siro per A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di 5 piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, edificato negli anni '40-50 del secolo scorso:

- struttura: struttura portante (muratura di mattoni forti fuori terra e agglomerante nell'interrato) con solai in laterizio armato tipo SAP e trave in c.a. a sostegno dei terrazzini; copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole poggiate su struttura portante in travetti in c.a. appoggiati sui muri;
- facciate: con rivestimento in intonaco tinteggiato di colore ocra/grigio;
- accesso: su strada cancello pedonale e carraio in ferro; per accesso al corpo scala H portone in vetro e ferro;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. rivestiti con lastre di pietra; pianerottoli in piastrelle di marmette;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente - servizio di portineria ore 8-12;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento (scala H int. 85) sito al piano rialzato, composto da tre locali, servizi (ingresso/disimpegno, bagno e angolo cottura) e loggia.

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica nell'angolo cottura (h. 2,10 circa) e nel bagno (h. 2,10 circa);
- pavimenti: ingresso/disimpegno, angolo cottura, bagno e loggia in piastrelle di ceramica; n. 3 locali in simil parquet;
- infissi esterni: in legno di colore bianco; avvolgibili di colore grigio;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con riquadri in vetro e con apertura in parte a battente, in parte scorrevole;
- imp. citofonico: citofono presente sia su strada sia in corrispondenza della scala H; citofono presente nel locale ingresso/disimpegno;
- imp. elettrico: sotto traccia, con contatore e quadro elettrico presenti nel locale ingresso/disimpegno;
- imp. idrico: sotto traccia;

- imp. termico: centralizzato condominiale (centrale termica di quartiere) con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas (marca Rinnai modello Infinity 11) presente nella loggia - funzionamento non verificato;
- impianto gas: contatore presente nel locale angolo cottura;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, w.c. e vasca con doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. m. 3,50 c.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina (scala H int. 85) al piano seminterrato.

- pareti: non intonacate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: finestre con griglie in ferro;
- porta d'accesso: in legno con apertura a battente e chiavistello;
- altezza dei locali: h. 2,50 m. c.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

****L'esperto fa presente che non ha potuto rilevare il locale cantina in quanto è interamente occupato da beni mobili; all'interno sono presenti tubazioni verosimilmente di proprietà condominiale****

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica – richiesta allo studio Zero-due, in quale rispondeva che non era presente; richiesta ad ALER Milano Ufficio Certificazione Idoneità Statica (e-mail: ceid@aler.mi.it), senza alcuna risposta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.07.2024, è stato possibile accedere ai beni alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Laura Chillè, e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, la quale dichiarava che l'immobile è occupato da lei stessa (ex

compagna del debitore), dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (figlio avuto dal debitore), dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ex compagna del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e dalla sig.na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (anni 16 - figlia del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), oltre che da una famiglia di n. 4 persone, che viene ospitata solo temporaneamente.

Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Milano (**all. 7**) risulta che: il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è residente presso l'immobile oggetto della procedura (la suddetta sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiarava che debitore risulta trasferito in XXX dal 2021); la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è residente presso l'immobile oggetto della procedura; i nominativi degli ulteriori occupanti dell'immobile non risultano presenti in anagrafe.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (**all. 9**)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Ivaldi Riccardo di Milano Repertorio n. 233749 Raccolta n. 14640 del 26.07.2007, registrato a Milano 1 il 31.07.2007 al n. 18937 Serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 01.08.2007 al Reg. Gen. 60859 e Reg. Part. n. 33847.

A/c della sig.ra:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Mastrolilli di Monza Repertorio n. 9576 Raccolta n. 5380 del 01.04.2005, registrato a Monza il 12.04.2005 al n. 3669 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 14.04.2005 al Reg. Gen. 25098 e Reg. Part. n. 14195.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni:

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Marco Traspadini di Milano Repertorio n. 7065 Raccolta n. 4420 del 04.07.2003, trascritto a Milano 1 in data 17.07.2003 al Reg. Gen. 61181 e Reg. Part. n. 40284.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

In forza di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 21.07.2003 al Rep. n. 657/2003 e trascritta a Milano 1 il 01.09.2004 al Reg. Gen. 69114 e Reg. Part. n. 42018, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il XXX - accettazione tacita di eredità a firma

Notaio Dott. Marco Traspadini di Milano Rep. n. 7065 Raccolta n. 4420 del 04.07.2003 trascritta a Milano 1 il 17.07.2003 al Reg. Gen. 61182 e Reg. Part. n. 40285.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà:

In forza di atto di quietanza a rogito Notaio Dott. Luciano Santopietro Repertorio n. 58559 del 16.04.1992, annotato a Milano 1 in data 29.09.1993 al Reg. Part. n. 331

****L'esperto evidenzia che nell'ultima certificazione notarile del 09/01/2024 viene indicato che non è stato possibile né visionare né estrarre il suddetto annotamento, in quanto non risulta telematicamente caricato.****

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà:

In forza di atto di cessione dilazionata (a norma della Legge 21/03/1958 n. 447, del DPR 17/01/1959 n. 2 e della Legge 27/04/1962 n. 231) a rogito Notaio Dott. Zaraga Antonio Repertorio n. 81929 del 08.11.1971, trascritto a Milano 3 in data 03.12.1971 al Reg. Part. n. 62076 da ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO con sede in Milano (il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX conferiva speciale procura a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX affinché potesse intervenire all'atto autenticato di cessione dilazionata in proprietà dell'alloggio).

****L'esperto, a tale proposito, contattava ALER Milano, la quale comunicava che il prezzo di acquisto dell'alloggio n. 85, avvenuto in data 08.11.1971, è stato interamente saldato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.****

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ultima certificazione notarile in atti, depositata in data 09/01/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dell'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente alla data del 10/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 10**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2007 al Reg. Gen. n. 60860 e Reg. Part. n. 15633, derivante da concessione a garanzia di mutuo (30 anni) a rogito Notaio Dott. Ivaldi Riccardo di Milano Repertorio n. 233750 Raccolta n. 14641 del 26.07.2007

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (poi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, poi fusa in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, poi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 402.000,00 di cui € 201.000,00 di capitale.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

• Pignoramenti

Pignoramento del 04.11.2022 Repertorio n. 2674 trascritto il 13.02.2023 al Reg. Gen. n. 8807 e Reg. Part. n. 6569 (Rif. Esecuzione Immobiliare RG n. 1166/2022)

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXX CF/P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il tramite del suo procuratore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede XXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresenta- ta e difesa dall'Avv. XXX CF: XXX ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. XXXX CF: XXX

Importo atto di precetto: € XXXX.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Pignoramento del 24.11.2022 Repertorio n. 30626 trascritto il 21.02.2023 al Reg. Gen. n. 11211 e Reg. Part. n. 8340 (Rif. Esecuzione Immobiliare RG n. 1220/2022)

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore in carica, rappresentato e difeso dall'Avv. XXXX CF: XXX

Importo atto di precetto € XXXX

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

• Altre trascrizioni

Nessuna

• Altro (Interventi non trascritti)

Intervento del 21.11.2023 (nella Procedura RGE 1166/2022 riunita alla Procedura RGE 1220/2022) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX CF/P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXX CF: XXXX e dall'Avv. XXXX CF. XXX - il creditore pro- cedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a mezzo della propria mandataria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di cessione del 10.11.2023 (Prot. n. 1186 del 15.11.2023), ha ceduto pro- soluto il credito vantato nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile, per quanto concerne le spese ordinarie, è amministrato dallo studio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Amm.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - con sede in XXXX XXX - Tel. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e-mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informa- zioni che seguono **(all. 11a)**.

Millesimi di proprietà: 21,50/1000 (rif. primo rogito 1971)

1.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2022: € 1.554,47

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2023: € 1.360,83

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _____ gravanti sull'immobile per €: _____

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia (ordinarie): € 16.159,10

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.424,14

Cause in corso: nessuna, solo azioni di recupero crediti

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

L'immobile, per quanto concerne le spese di riscaldamento (Centrale Termica di quartiere), è gestito da ALER Milano – XXXX - Settore gestione calore e manutenzione centrali (Tel. XXXX - e-mail: XXX), Settore Rendicontazione Servizi (e-mail: XXXXX) che hanno fornito le informazioni che seguono **(all. 11b)**.

Millesimi di riscaldamento: non essendo costituito il condominio per la centrale termica, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinato sulla base di mq. 55,28 su totali mq. 251.835,64

1.2. b Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del riscaldamento va da luglio a giugno.

Spese annue – ultimo consuntivo 2020/2021: € 889,20

Spese annue – gestione 2023 previsionale: € 1.475,83

Spese annue – gestione 2024 previsionale: € 1.319,76 – preventivo Teleriscaldamento 2024 € 1.176,61 (compresa iva)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _____ gravanti sull'immobile per €: richieste, ma non comunicate dal Settore Gestione Condomini e Autogestioni (e-mail: XXXXX)

Totale spese condominiali non pagate alla data del 06/09/2024: € 13.142,24

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.652,44

Cause in corso: non comunicate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate sia all'interno del fabbricato, per la presenza di un gradino in corrispondenza del portone di ingresso alla Scala H e di una rampa di scale priva di ascensore per raggiungere il piano rialzato dove si trova l'immobile oggetto della procedura, sia all'interno dell'appartamento oggetto della procedura, per la presenza di un locale bagno non accessibile ai disabili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 piccola rampa, di n. 1 servoscale (dal piano terra al piano rialzato), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 5.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito risulta che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Nuclei storici esterni

Tessuti urbani a impianto aperto – insediamenti urbani unitari

Classe di fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica media – 3

Schema di rete ecologica comunale: ambiti di rigenerazione ambientale

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto in seguito al rilascio della Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49 – rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano, con relazione di terza visita e certificato di collaudo del 26.11.1942.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- all'interno del locale soggiorno/pranzo, presenza di una parete in cartongesso non a tutt'altezza con apertura di accesso, che crea uno spazio separato (senza finestra), adibito a camera da letto;
- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia – modifica presente anche agli altri piani del fabbricato – e presenza di porta da interni, anziché di una porta-finestra, di accesso alla loggia.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, tranne nei locali angolo cottura e bagno, e che l'immobile non risulta conforme ai vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- presenza di parete in cartongesso nel locale soggiorno pranzo che non garantisce la superficie minima di mq. 17,00 (soggiorno con spazio di cottura rif. art. 97 RE) - si rende necessario provvedere alla demolizione della suddetta parete;
- mancanza del bidet nel locale bagno - si rende necessario provvedere alla sostituzione del wc con unico apparecchio water/bidet (rif. art. 98 RE);
- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia che non garantisce i corretti rapporti aero-illuminanti nei locali bagno e angolo cottura – si rende necessario provvedere alla rimozione dell'avvolgibile;
- presenza di porta da interni di accesso alla loggia - si rende necessario provvedere alla sostituzione con serramento da esterni.

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- maggiore superficie e diversa distribuzione interna del locale – l'esperto fa presente di non aver potuto rilevare il locale, in quanto occupato completamente da beni mobili.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia (solo locale cantina).

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 19.02.1947.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- sono i medesimi di quelli indicati al punto 7.2.

Il locale cantina al piano seminterrato non risulta inserito graficamente né nella planimetria catastale del 19.02.1947, né nella relativa visura storica.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di DOCFA per nuova scheda catastale,

nella quale dovrà essere inserita anche la cantina al piano seminterrato.

Costi stimati: € 500,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| PIANO RIALZATO | | | | |
| appartamento | mq. | 66,90 | 100% | 66,90 |
| loggia | | 2,46 | 30% | 0,74 |
| PIANO SEMINTERRATO | | | | |
| cantina (c.ca) | mq. | 10,00 | 30% | 3,00 |
| | | 79,4 | | 70,6 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 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.

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.

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 (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.650,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Selinunte - Rembrandt

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|---|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento con loggia (piano rialzato) e cantina (piano seminterrato) | A4 | 70,6 | € 1.500,00 | € 105.900,00 |
| | | | | € 105.900,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001 € 105.900,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.295,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.000,00

Spese condominiali scadute e insolute nei due anni anteriori alla data della perizia

- spese ordinarie studio XXXX -€ 2.424,00

- spese teleriscaldamento Aler Milano -€ 2.652,00

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:

- abbattimento parete in cartongesso ; rimozione avvolgibile loggia ; sostituzione porta da interni con serramento da esterni di accesso alla loggia; rimozione wc e fornitura e posa water/bidet in unico apparecchio -€ 2.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 90.029,00

arrotondato € 90.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna - l'esperto fa presente che nella scheda catastale dell'appartamento non è presente graficamente la cantina anch'essa oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo posta ordinaria al debitore esecutato (**all. 14**).

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.

Con ossequio.

Milano li: 20.09.2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 1c)** Riunione procedure
- 2)** Contatti con il custode giudiziario
- 3)** Visura storica
- 4)** Estratto di mappa
- 5)** Planimetria catastale
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9)** Atto di provenienza

- 9a)** Comunicazione e-mail ALER Milano
- 10)** Ispezione ipotecaria
- 11a)** Informazioni condominiali – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 11b)** Informazioni condominiali – ALER Milano
- 11c)** Regolamento di condominio
- 12a)** Richiesta visura atti Comune di Milano
- 12b)** Pratiche edilizie reperite
- 13a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia