

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 924/22+467/24

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE: aggiornamento
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano, Via Popoli Uniti n. 8



Custode
AVV.TO SARTORE
Esperto Nominato
ARCH. STEFANIA LUCCHINI
archstefanialucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

| | |
|----------------------------------------------------------|----|
| INDICE SINTETICO | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI : | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI: | 6 |
| 3. STATO OCCUPATIVO: | 8 |
| 4. PROVENIENZA: | 8 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 9 |
| 6. CONDOMINIO: | 10 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE: | 11 |
| 8. CONSISTENZA | 14 |
| 9. STIMA | 14 |
| 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE | 17 |
| 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' | 17 |
| 12. CRITICITA' DA SEGNALARE | 17 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: | 18 |

INDICE SINTETICOLotto **001**

| | | |
|------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|
| Corpo: | A | Unità imm.re con Cantina |
| | | Via Popoli Uniti 8-Milano- |
| Dritto e quota | | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Livello | | Piano 4-S1 |
| Categoria: | | Uffici/studi privati [A/10] |
| Dati Catastali: | | foglio 197 , particella 190 subalterno 28 |

Corpo A

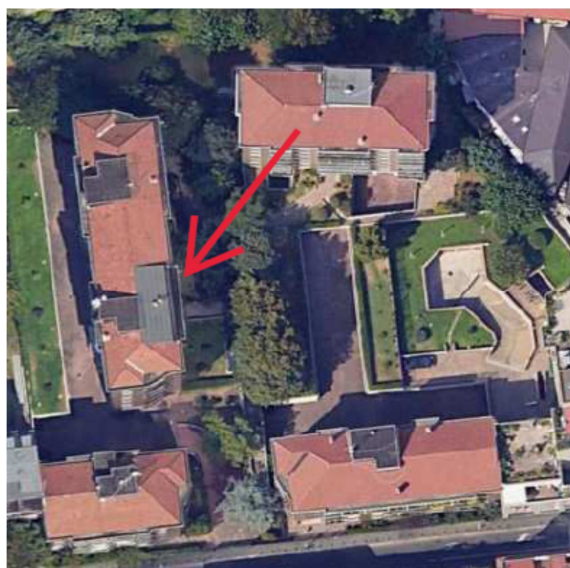
| | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Stato occupativo: | occupato dal debitore esecutato |
| Contratti di locazione in essere | nessuno |
| Comproprietari | nessuno |

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| conformità edilizia: | verificata – difforme |
| conformità catastale: | verificata – difforme |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| superficie comm. | corpo A | mq | 65,00 |
| superficie a corpo | corpo B | ===== | |
| valore di mercato stimato | | € | 325.000,00 |
| valore di mercato per quota: | | € | 325.000,00 |
| Prezzo da Libero | | € | 290.500,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima) | | | |
| Prezzo da occupato: | | € | 00.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 00%) | | | |

Beni immobili siti in MILANO
Via Popoli Uniti al N. 8
LOTTO N° 001

CORPO A Unità A10 in condominio P. 4-S1 foglio 197 mappale 190 sub.28



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano via Popoli Uniti n.8, in zona periferica (a nord del quartiere NOLO), trattasi attualmente di **Unità immobiliare [A/10]** in condominio collocata al piano quarto di un fabbricato residenziale, avente accesso direttamente dalla pubblica Via per mezzo di un sedime di corte. L'unità è collocata alla scala B del lotto3; è composta da tre locali con un servizio ed accessori ; in abbinamento un vano cantina collocato al piano cantinato (p. primo interrato).

- L'unità immobiliare con relativa pertinenza (cantina) sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 67,00- P4-S1.

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale descritta vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

NOTA

Si segnala in premessa e poi meglio esplicito al capitolo dedicato che l'unità urbanisticamente è in categoria A3-unità imm.re a destinazione residenziale.

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutata:

OMISSIS CF: OMISSIS

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Popoli Uniti n. 08 – P. 4-S1.
- **intestatari**
 - OMISSIS, nato a Milano il 03.11.1959 CF: OMISSIS
- **dati identificativi**
Fg. n. **197**; Mapp. n **190**; Sub. **28**
- **dati di classamento**
Zona Censuaria 2, Categoria A/10; classe 2; consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale: 67 mq; rendita € 1.719,80;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Variazione nel classamento del 29.09.1994 Pratica n. MI0706520 in atti dal 02.11.2004 (n. 24163.1.94)

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:**Unità A/10:**

da un lato cortile comune, da un altro lato app.to 29, vano scale ed app.to 27 e dall'ultimo lato app.to 27.

Vano cantina:

da un lato cantina n.27, da un altro lato corridoio comune, da un altro lato corridoio comune di accesso e dall'ultimo lato cantina n.16

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Fg. n. **197**; Mapp. n **190**; Sub. **28**, **CATEGORIA A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita Lire 1.012.500 Variazione del 01.01.1992- Variazione del quadro tariffario.**

Dall'atto di compravendita del 1972 Rep. 131199/25910 di Racc. si segnala: " presentazione **scheda C. n. 0599761 registrata a Milano il 09.02.1971 al n. 2370-doc.all-**

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Gli attuali identificativi catastali registrati all'agenzia del territorio a far data dal 29.09.1994 ovvero fg 197/190/28 CAT. **A/10 NON RISULTANO** conformi al certificato di denuncia di successione, in morte del OMISSIS in data 15.09.1993 (zio dell'esecutato) ove i beni sono identificati al fg. 197/190/28 CAT. **A3.**

CORPO B**Descrizione del bene**

Nessuno

Quota e tipologia del diritto pignorato

Nessuno

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di come segue:

Nessuno

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

Nessuno

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica, a nord del quartiere Nolo.**Destinazione:** Residenziale/Commerciale/Terziario**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** in generali buoni**Principali collegamenti pubblici:** Bus 62,87,90,91,92-Treno RE11-S12, Metro M1, Tram 1;**Collegamento alla rete autostradale:** non verificato**Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio a destinazione residenziale, a tipologia condominiale, di sei piani fuori terra con piano sottotetto e piano cantine al seminterrato, risalente ad epoca della fine degli anni 60 del secolo scorso

- **struttura:** non rinvenuto il collaudo statico all'interno del fascicolo edilizio;
- **copertura:** a falde come da sezione grafica della PE
- **facciate interne:** presenza di rivestimento lapideo
- **accesso:** dalla pubblica Via, segue il sedime di corte alla scala dedicata per l'unità
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare dell'epoca di costruzione
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** presente
- **accesso ai disabili:** non accertato la presenza di specifiche attrezzature.

Caratteristiche descrittive interne

Unità adibita a studio medico [A/10], avente accesso dalla pubblica Via, con tipologia a stecca semintensiva risalente ad epoca degli anni 60 del secolo scorso su iniziativa privata.

Corpo A**Unità A/10 con cantina**

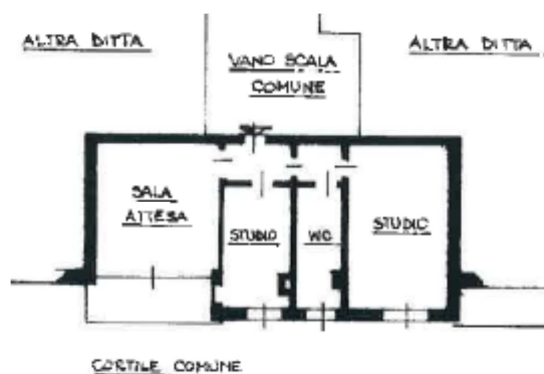
- **esposizione:** mono affaccio
- **altezza dei locali:** cm 290/288 circa da locale a locale
- **condizioni generali:** discrete, con finiture non riammodernate
- **porta d'accesso:** porta a battente a tipologia blindata;
- **porte interne:** in legno e vetro con sopraluce in vetro.
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento in ceramica:** in bagno ad altezza cm 209 da terra, piastrelle cm 11*15.
nota perito= l'altezza del rivestimento andrà adeguata al RLI vigente
- **plafoni:** tinteggiati
- **pavimenti:** pavimentazione tipo marmo e marmette di ceramica in bagno/parquet nel locale studio
- **infissi esterni:** legno con vetro semplice
- **sistemi di oscuramento:** tapparelle in pvc con avvolgimento a manovella
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** ===
- **servizio igienico n 1:** presente (4 apparecchi)
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura o altra finitura per locale studio
- **finitura plafoni:** solai tinteggiati, rilevata macchia di umidità/infiltrazione sul solaio del bagno (questione non indagata dal perito).

- **imp. citofonico:** presente apparecchio all'atto del sopralluogo, successivamente a seguito della sostituzione come da spesa condominiale non posato nessun apparecchio per mancato pagamento.
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** elementi radianti in ghisa
- **Valvole termostatiche:** ove posate presenti
- **acqua calda sanitaria:** non accertata, verificare l'attacco carico/scarico lavatrice
- **impianto di condizionamento:** presente
- **impianto gas:** non visionato impianto gas ne parete attrezzata nel locale originariamente autorizzato a cucinotto.

VANO CANTINA

- **esposizione:** ===
- **altezza dei locali:** cm 250 circa
- **condizioni generali:** discrete
- **porta:** in lamiera/ferro con sopraluce
- **pareti:** ove a vista rustico senza tinteggiatura
- **pavimento:** battuto di cemento
- **solaio:** rustico
- **imp. Elettrico:** presente
- **Note:** presenza di tubazioni condominiali; non accertata per la quantità di materiale depositato l'eventuale presenza di umidità.

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.



Piano quarto



Piano Cantinato

Breve descrizione della zona

La zona tra piazzale Loreto e la ferrovia, a differenza di altri quartieri identificati con un nome, come Turro, Gorla e Casoretto, pur sviluppandosi in maniera omogenea, non ha mai posseduto un vero e proprio nome, identificata successivamente come zona Pasteur o zona Rovereto (dalle fermate della Metropolitana di Milano). Nel 2012 viene inventato il nome *NoLo* («Nord di Loreto»). Il toponimo è stato approvato il 14 ottobre 2019 dal PGT (Piano di governo del territorio per Milano 2030) del Comune di Milano, che ha ufficialmente riconosciuto il quartiere di Nolo.

Certificazioni energetiche

Corpo A: NON PRESNETE

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n.3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Corpo B: ==

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto all'interno del fascicolo edilizio; non pervenuto se in dotazione al condominio.

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto all'interno del fascicolo edilizio; non pervenuto se in dotazione al condominio.

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato nel mese di settembre 2023, congiuntamente al custode nominato, non era presente l'esecutato, ma l'unità è stata aperta da persona fisica di fiducia; in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

Si segnala successivo altro sopralluogo per l'ispezione del vano cantina in quanto quella in disponibilità al debitore non era quella correttamente abbinata.

L'unità risulta occupata dal debitore esecutato, la stessa è utilizzata -con attività in esercizio- a studio medico.

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Esistenza di contratti di locazione

Non Risultano contratti di locazione per i beni oggetto di procedura in capo alla esecutata, in qualità di dante causa, così come da attestazione di ricerca negativa pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/10/22 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. OMISSIS, notaio in Carugate, prodotta in atti dal creditore ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 12.05.2023 e del 11.06.2025.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

OMISSIS acquisisce i beni in morte del OMISSIS (deceduto il 15.09.1993) in forza di **successione legittima** registrata a Milano in data 20.11.2001 al n. 2268/94; trascritta alla Conservatoria Milano 1 in data 10.09.1993 ai nn. 73827/49461

Riferito limitatamente a : corpo unico

Nota perito:

Si segnala Sentenza n. 4061/25 pubblicata il 19.05.2025 rge n. 16093/24 per accettazione eredità dei beni staggiti.

Formalità trascritta alla Conservatoria di Milano1 in data 17.06.2025 ai nn. 42716/30760.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

OMISSIS acquista i beni dalla OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Milano) in data **13.12.1972** al N. 131199/25910; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 20.04.1973 ai nn. 16032/13678;

Riferito limitatamente a : corpo unico

In allegato all'atto, in stralcio, le planimetrie dell'unità e della cantina (identificati con il n. 28)

Nota perito: IMPORTANTE

Dall'atto di compravendita del 1972 e nella relativa nota di trascrizione si segnala: "

A detta assegnazione segue e compete .b)

La corrispondente quota di comproprietà in ragione di millesimi 9,81 delle aree esterne , dei manufatti e dei servizi comuni distinti in catasto ai mapp. 193 e 133, nonché della centrale termica e del relativo impianto al mappale 194 , della portineria al mappale 192 sub. 1 e

dell'androne a parte del mappale 192, quota millesimale che risulta dalla seconda colonna della tabella di cui sopra Rif. scrittura in autentica dr. OMISSIS in data 12.02.1971 n. 45403 di rep. Nota perito= per quanto sopra segnalata la scrivente si rimette a quanto già dettagliato con nota del 06.12.2023, documento allegato alla presente relazione.

Eventuali note:

si riporta in allegato l'atto del 1972 per ulteriori specifiche.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/10/22 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. OMISSIS, notaio in Carugate, prodotta in atti dal creditore ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 12.05.2023 e del 11.06.2025.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

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

Ipotecche volontarie:

nessuna

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento del 08.01.2022 rep. 17919/2022; trascritto il 27.09.2022 ai nn. 51191/73394 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore del **OMISSIS**.
Grava: fg. 197, mappale 190, sub. 28 (unita A/10 con cantina)

Pignoramento del 18.04.2024 rep. 10050/2024; trascritto il 02.05.2024 ai nn. 29388/22258 contro **OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore dell' **OMISSIS**.
Grava: fg. 197, mappale 190, sub. 28 (unita A/10 con cantina)

Altre

trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

Atto di intervento a favore del OMISSIS contro OMISSIS per un credito segnalato in atto di € 11.337,17;

Atto di intervento a favore del OMISSIS contro OMISSIS per un credito segnalato in atto di € 15.912,96;

Altre

trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studio OMISSIS con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: OMISSIS

Millesimi di pertinenza delle unità in oggetto: **24,43:** "

A) nelle parti comuni dello stabile condominiale risultanti dalla prima colonna della tabella allegata sotto la lettera A alla scrittura in autentica Dr. OMISSIS in data 1202.1971 N. 45403 di Rep."

*B) la corrispondente quota di comproprietà in ragione di millesimi **9,81** delle aree esterne dei manufatti e dei servizi i comuni distinti in catasto ai mapp. 193 e 133, nonché della centrale termica e del relativo impianto al mappale 194, della portineria al mappale 192 sub. 1 e dell'androne a parte del mappale 192, quota millesimale che risulta dalla seconda colonna della tabella di cui sopra.*

Nota perito= si segnala che i millesimi di comproprietà (A/B) desunti dall'anagrafica condominiale risultano i medesimi riportati nell'atto del 1972 (provenienza).

Spese di gestione condominiale

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 25 | € 5000,00 |
| trattasi di spese orientative dato che non è ancora stato deliberato il preventivo per la gestione 2025 –convocazione assemblea il 16.06.2025 | |
| dovranno essere aggiunti le spese legali | |

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Nota perito:

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Consuntivo ordinario spese anno 2024 | € 7.361,84 |
|--------------------------------------|------------|

Spese straordinarie insolite

nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:

nessuna

Gli importi sopra segnalati sono stati desunti dal prospetto comunicato a mezzo mail del 10.06.2015

Eventuali aggiornamenti delle spese saranno depositati nel fascicolo telematico solo ed esclusivamente se trasmessi alla scrivente o al delegato da parte dell'amministrazione condominiali.

Cause in corso

Atto di intervento nella procedura esecutiva per il recupero delle spese (per morosità) OMISSIS/OMISSIS.

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza

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 insolite 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda all'atto del Notaio OMISSIS in data 1202.1971 N. 45403 di Rep." o a successive modifiche e/o integrazioni se deliberate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accertate particolari strutture

Regolamento di condominio

allegato

6.1 SUPERCONDOMINIO: NESSUNO come da mail del 03.07.2023 studio amm.vo condominiale**Spese di gestione condominiale:=**

Cause in corso: =

Particolari vincoli e/o dotazioni del super condominio: =

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: =

Regolamento di super condominio: =

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il Consiglio comunale del Comune di Milano, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Zona di particolare tutela dall'inquinamento luminoso –Aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3l.r n. 31/2015 (fonte tav. R05 PGT)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.pgt.comune.milano.it/>

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: " *verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;*

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di *edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata* tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare, di cui l'unità ne è oggetto di relazione, è riferita al 1968/70.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 1972 nulla si evince in merito ad eventuali PE, si precisa che in allegato sono riportate le planimetrie architettoniche, non quotate dell'alloggio e pertinenze:

a seguito di istanza di accesso atti di fabbrica si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto:

➤ **Licenza per Opere Edilizie N.3388/68 ATTI** n. 131834/2722-1968 per lavori di: PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE; intestata alla OMISSIS, protocollo del 07.06.1968

RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 29.08.1968

ELABORATI GRAFICI

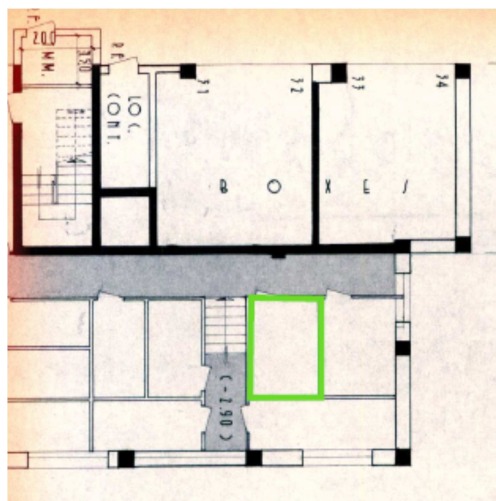
➤ **Licenza per Opere Edilizie N.941/70 ATTI** n. 103656/13060-1970 per lavori di: MODIFICHE INTERNE e di facciata, formazione di due soppalchi all'ultimo piano del Fabb.3 a variante delle opere autorizzate il 29.08.1968 con licenza n. 3388; intestata alla OMISSIS.

RILASCIO Licenza per opere Edilizie il 24.04.1970

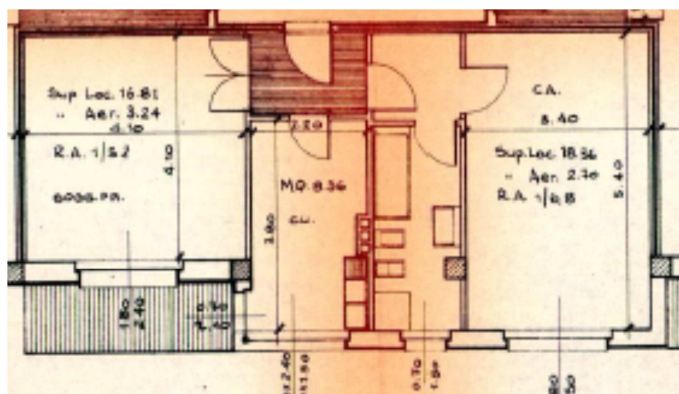
ELABORATI GRAFICI

_ Prescrizioni: nei riguardi della prevenzione incendi l'emissione della licenza di occupazione è sub. all'approvazione (collaudo) da parte dei VV.FF.

_ L'occupazione della costruzione è subordinata alla licenza prevista dall'art. 124 del RLI.



CANTINA piano cantinato



ALLOGGIO (attuale studio medico) piano 4°

ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: **difforme**

CORPO A:

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia n. 941/70 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITÀ IMM.RE E CANTINA –

Premessa:

come già segnalato in narrativa e come è emerso dall'analisi del fascicolo edilizio l'unità originariamente è stata licenziata a civile residenza;

_a seguito di protocollo istanza presso l'ufficio del Municipio 2 con riscontro via pec del 27.06.2023 l'ufficio segnala che non sono emerse pratiche edilizie per Via Popoli Uniti 8 Milano.-doc.all-

_a seguito di protocollo istanza presso l'ufficio Condoni con riscontro via mail del 29.10.2024 l'ufficio segnala che non risulta presentata alcuna richiesta di condono edilizio per l'unità imm.re citata in oggetto.

Pertanto il cambio d'uso da abitazione a ufficio non risulterebbe autorizzato urbanisticamente ad ufficio.

Di seguito verranno pertanto segnalate le difformità a confronto con la tavola di licenza ed il rilievo eseguito in luogo.

- in generale i locali risultano correttamente distribuiti solo parzialmente si segnalano però leggere difformità murarie e di conseguenza difformità nella consistenza;

_ leggere difformità anche nelle quote rilevate;

_ leggere difformità nella dimensione delle aperture finestrate;

_ sulla planimetria di autorizzazione non risultano quotate i serramenti interni si segnala porta bagno cm 070/210:

_ diversa consistenza del locale camera da letto (attuale locale studio) in quanto risulta presente dietro alla porta di ingresso una nicchia a formazione per la larghezza della stanza una sporgenza.

_ si segnalano degli ispessimenti murari che dovranno essere verificare se di natura strutturale/impiantistica o architettonica, attraverso una relazione/certificazione o pratica edilizia eseguita da professionista abilitato (costo già previsto all'interno del valore di cessione).

_ si rileva un'altezza di cm 100 al parapetto del balcone

_ difformità nella costituzione del balcone in quanto abbraccia anche parte della porta finestra dell'attuale locale studio (già locale cucinino). Si segnala che l'eventuale maggiorazioni di oneri comunali, per tale regolarizzazione (maggior superficie non residenziale) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

_ si rileva un'altezza interna da locale a locale di cm 288/290 circa. La sezione grafica della licenza edilizia (N.941) evidenzia un'altezza di cm 290: Fabbricato composto da 6 piani fuori terra, sottotetto ed un piano seminterrato/cantinato

_ non è stato visionato il foro per l'espulsione dei fumi e vapori nel locale autorizzato a cucinotto, né l'impiantistica della parete attrezzata.

Nota perito: si segnala infiltrazione e/o macchia di umidità sul solaio del locale bagno; la scrivente ha inoltrato una nota informativa sul punto all'amministrazione condominiale; eventuali aggiornamenti sulla questione se trasmessi, verranno segnalati nel fascicolo telematico.

il locale cantina risulta correttamente rappresentato nella planimetria autorizzativa senza però riportarne le quote. Si rileva in luogo un'altezza di cm 250c in virtù dei cm 230 segnalati sulla sezione di autorizzazione.

NOTA PERITO= si segnala che all'atto del sopralluogo la cantina veniva utilizzata da altra proprietà in quanto erroneamente di fatto abbinata all'alloggio al sub. 27 (nota= l'alloggio al sub. 27 risulta in comproprietà al debitore esecutato già informato sulla questione) il vano pertanto andrà liberato dal materiale di deposito di terzi.

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata la richiesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 5.000,00

Totali costi oneri/professionali € 6.000,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all'istruttoria per la verifica dell'accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito= per le regolarizzazioni da effettuare si segnala: **LEGGE 24 luglio 2024, n. 105** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124) (GU Serie Generale n.175 del 27-07-2024)

NOTE: Entrata in vigore del provvedimento: 28/07/2024.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall'amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme

CORPO A:

Nota perito:

si precisa che a seguito di autorizzazione edilizia è stata presentata regolare scheda catastale in data 09.02.1971 con categoria A3 -scheda n. 0599761 (alloggio + cantina) SCHEDA DI COSTITUZIONE

Unità Immobiliare con cantina

scheda catastale presentata il 29.09.1994 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE N. 02578130

Nota: non presente elaborato planimetrico per le unità oggetto di relazione

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE E CANTINA:

l'unità è stata trasformata senza opere in categoria A10 attualmente utilizzata a studio medico con attività in esercizio.

Per quanto riguarda le difformità si intende qui trascritto tutto quanto già riportato al capitolo della conformità edilizia.

Inoltre in particolare si segnala:

sulla scheda non risultano presenti le spallette di muratura portante del locale sala d'attesa in luogo

dell'apertura finestrata.

- il balcone non risulta correttamente rappresentato;
- _non segnalata la porta finestra del locale studio in affaccio alla porzione di balcone; sulla scheda viene rappresentato solo muratura;
- _ non correttamente rappresentati gli ispessimenti murari nel locale studio e wc rispetto allo stato dei luoghi;
- _ non rappresentata la nicchia bel locale studio
- _ dovranno essere aggiornate le coerenze non segnalata l' altezza dell'unità sulla scheda catastale;
- _ il locale cantina risulta rappresentato solo schematicamente, senza indicazione ne dell'altezza ne delle coerenze;

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Costo professionista: € 1000,00; si segnala che le schede catastali in aggiornamento dovranno essere 2; una in riferimento all'unità ed una alla pertinenza della cantina Rif. nota 223119 del 04.06.20 Agenzia delle Entrate

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

| corpo | destinazione | superficie lorda (m ²) | Coeff. | sup. commerciale (m ²) |
|----------|---------------|------------------------------------|---------|------------------------------------|
| A | Unità P4 | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| | Balcone | 4,00 | 0,50 | 2,00 |
| | Cantina S1 | A CORPO | A CORPO | 0,00 |
| | totale | 67,00 | | 65,00 |

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹, Ufficio Visure comune di Milano, Ufficio Condoni, Ufficio Tecnico Municipio²; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2024); studio amministrativo condominiale: Studio OMISSIS (in Milano); Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

Prezzi immobiliari Via Popoli Uniti 8 Milano

Periodo: giugno 2025

Zona: Periferica - NOLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è stato di circa 344.416,00 €/mq

Valore di mercato medio(€/mq): 5.108,00 con un aumento dello 0,7% rispetto al mese precedente

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: giugno 2025

Fonte di informazione: [https:// www.immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) annuncio n. 117895365

Tipologia: Bilocale Via Martiri Oscuri, 6 (ristrutturato)

Mq. 64,00

Piano 1

Cantina: si

RICHIESTA € 425.000,00

Valore di mercato medio(€/mq): 6.640,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: giugno 2025

Fonte di informazione: [https:// www.tempocasa.it](https://www.tempocasa.it) annuncio n. 5341539

Tipologia: Bilocale Via Popoli Uniti, 8 (da ristrutturare)

Mq. 64,00

Piano 4

Cantina: si

RICHIESTA € 319.000,00

Valore di mercato medio(€/mq): 4.980,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: giugno 2025

Fonte di informazione: [https:// www.immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) rif. PU 26

Tipologia: Bilocale Via Popoli Uniti, 26

Mq. 25,00

Piano 3

Senza Ascensore

Condizioni: buone

RICHIESTA € 135.000,00

Valore di mercato medio(€/mq): 5.400,00

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto luglio 2024

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Tipologia: Monolocale Via Popoli Uniti, 8

Mq. 33,00

Piano T+cantina

Prezzo in atto 119.000,00

Valore di mercato medio(€/mq): 3.600,00

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto gennaio 2025

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Tipologia: Via Popoli Uniti, 8

Mq. 40,00

Piano 6°+cantina

Prezzo in atto 230.000,00

Valore di mercato medio(€/mq): 5.750,00

Considerando gli elementi sopra descritti, solo quelli ritenuti i più attendibili si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa

4950,00 €/mq

| VALUTAZIONE BENI | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| descrizione | Super. Comm. (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota € |
| Unità Imm.re con cantina | 65,00 | 4.950,00 | € 321.750,00 | € 321.750,00 |
| Lotto 1 | | | € 321.750,00 | € 321.750,00 |

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: | € 325.000,00 |
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€15.000,00a |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede | -€ 12.500,00a |
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede | -€ 7.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 291.000,00 |

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.

| INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Libero: (piena proprietà 1/1) | € 290.500,00 |
| arrotondato: | € 290.500,00 |
| **Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) | € 00.000,00 |
| arrotondato: | € 00.000,00 |

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta gravato da occupazione contrattuale

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità dovrà essere regolarizzata

Con Osservanza

Parabiago, 17.06.2025

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati - attestazione di ricerca negativa
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE – Attestazioni comunali- file digitali in pdf
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita 1972 notaio OMISSIS.
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 5A) Sentenza per accettazione di eredità e nota di trascrizione;
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 6a) Richiesta/rilascio posizione condominiale –super condominio-
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico ultimo in atti
- 9) Visura catastale aggiornata storica (2)
- 10) Planimetria (2)
- 11 APE (non presente)