

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 785/2024

Giudice delle Esecuzioni: **STELLA LAURA CESIRA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento autorimessa e 3 posti auto
in Milano viale Ca' Granda 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Viale Cà Granda 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 141, particella 148, subalterno 53

Beni in Milano Viale Cà Granda 2

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: Foglio 141, particella 148, subalterno 114

Beni in Milano Viale Cà Granda 2

Categoria: C6 [posto auto]

Dati Catastali: Foglio 141, particella 33, subalterno 84

Beni in Milano Viale Cà Granda 2

Categoria: C6 [posto auto]

Dati Catastali: Foglio 141, particella 33, subalterno 90

Beni in Milano Viale Cà Granda 2

Categoria: C6 [posto auto]

Dati Catastali: Foglio 141, particella 33, subalterno 99

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento, la cantina, l'autorimessa ed i 3 posti auto oggetto di stima erano occupati e detenuti dalla debitrice esecutata, identificata dal custode giudiziale. L'esecutata dichiarava al custode giudiziale di abitare l'appartamento e di detenere la cantina, l'autorimessa ed i 3 posti auto e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i.



Contratti di locazione in essere

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 1 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"in relazione alla sua istanza inviata a quest'Ufficio tramite la sotto descritta email e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 785/2024, si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato Codice Fiscale dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore. Inoltre, si comunica che, da 2019 ad oggi, non risultano altri atti di alcun tipo registrati."*

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 600.000,00
da occupato: € 440.000,00



(Appartamento al piano quinto con autorimessa al piano S1 e posti auto piano terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Viale Cà Granda 2 scala N, abitazione di tipo civile (A/2), posta al piano quinto (con doppio accesso da pianerottolo vano scala comune ove arrivano gli ascensori: quello principale locale ingresso e quello di servizio da cucina) composta da: un ingresso, un ampio soggiorno, due disimpegni ai due lati uno che conduce ad una cucina, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio; l'altro disimpegno conduce ad un bagno e due camere da letto. Il soggiorno e la cucina sono dotate rispettivamente di proprio balcone. È presente, inoltre, al piano S1 una cantina ed un'autorimessa annessi all'abitazione. Al piano terreno nel cortile comune sono presenti 3 posti auto di pertinenza dell'abitazione

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di immobili
Diritto di: Proprietà per 1/1 degli immobili oggetto di procedura

1.2. Identificati al NCEU del Comune di MILANO come segue: (all. 2)

- Proprietà per 1/1

appartamento

dati identificativi: foglio 141, particella 148, subalterno 53

dati classamento: rendita Euro 1.211,09, Categ. A/2, Cl. 9, z.c. 3; Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale: 149 m2 – Totale escluse aree scoperte: 143 m2

Indirizzo: VIALE CA` GRANDA n. 2 Edificio 3 Scala N Interno 20 Piano 5-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0579392 (n. 69867.1/2004)

autorimessa

dati identificativi: foglio 141, particella 148, subalterno 114

dati classamento: rendita Euro 127,26, Categ. C/6, Cl. 9, z.c. 3; Consistenza 16m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

Indirizzo: VIALE CA` GRANDA n. 2 Interno 19 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 (n. 51414.1/2003) Pratica n. 752557

posto auto

dati identificativi: foglio 141, particella 33, subalterno 84

dati classamento: rendita Euro 36,67, Categ. C/6, Cl. 4, Consistenza 10 m2,



Dati di superficie: Totale: 10 m2

Indirizzo: VIALE CA` GRANDA n. 2 Interno 103 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 n. 51397.1/2003)
Pratica n. 752334 - Annotazioni: scheda di accatastamento n.6403/1978

posto auto

dati identificativi: foglio 141, particella 33, subalterno 90

dati classamento: rendita Euro 36,67, Categ. C/6, Cl. 4, z.c. 3; Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 10 m2

Indirizzo: VIALE CA` GRANDA n. 2 Interno 109 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 n. 51397.1/2003)
Pratica n. 752334 - Annotazioni: scheda di accatastamento n.6409/1978

posto auto

dati identificativi: foglio 141, particella 33, subalterno 99

dati classamento: rendita Euro 36,67, Categ. C/6, Cl. 4, z.c. 3; Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 10 m2

Indirizzo: VIALE CA` GRANDA n. 2 Interno 118 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2003 n. 51397.1/2003)
Pratica n. 752334 - scheda di accatastamento del 20/02/1978, prot. n. 000006418

1.3. Coerenze

dell'appartamento: area cortilizia comune, appartamento altra proprietà, vano scala comune, appartamento proprietà di terzi, Viale Ca Granda, Viale Fulvio Testi,;

della cantina: vano scala, cantine altra proprietà, corridoio comune, cantina altra proprietà

dell'autorimessa : terrapieno sotto area cortilizia, rampa carrabile, corsello box comune, box altra proprietà

del posto auto sub. 84 : muro perimetrale confinante con mappale 29, posto auto di proprietà di terzi, area di manovra comune, posto auto di proprietà di terzi

del posto auto sub. 90 : area cortilizia comune, posto auto di proprietà di terzi, area cortilizia comune

del posto auto sub. 99 : posto auto di proprietà di terzi, area cortilizia comune, posto auto di proprietà di terzi, rampa carrabile box

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NON RILEVATE

1.5.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: D36 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.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di servizi sia pubblici che privati e ben servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: fermata metro M5 di Ca Granda a circa 50 mt; di superficie fermata tram linea 5 posta a circa 50 mt; fermata tram linee 7 e 31 posta a circa 200 mt; linee autobus 86, 172 e 42 poste a circa 200 mt dall'immobile che conducono al centro di Milano

Collegamento alla rete autostradale: posta lungo Viale Fulvio Testi a ca. 10 km dall'uscita tangenziale est e nord ed a circa 7 km uscita di Cormanico

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 8 piani fuori terra oltre costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con piastrelle in klinker e balconi con intonaci a civile e tinteggiati con parapetti metallici;
- accesso: al cortile comune da cancello pedonale e carrabile dal Viale Ca'Granda ed al fabbricato da cortile comune;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra, parapetto metallico;
- portineria: presente con relativo servizio condominiale
- ascensore: presenti due impianti ascensori
- condizioni generali dello stabile: in buone condizioni .

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Milano (MI) Viale Cà Granda 2 scala N, abitazione di tipo civile (A/2), posta al piano quinto (con doppio accesso da pianerottolo vano scala comune ove arrivano gli ascensori: quello principale locale ingresso e quello di servizio da cucina) composta da: un ingresso, un ampio soggiorno, due disimpegni ai due lati: uno che conduce ad una cucina, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio; l'altro che conduce ad un bagno e due camere da letto. Il soggiorno e la cucina sono dotate rispettivamente di proprio balcone. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina ed un'autorimessa annessi all'abitazione. Al piano terreno nel cortile comune sono presenti 3 posti auto di pertinenza dell'abitazione

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su Viale Fulvio Testi e su cortile comune;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate con decori in gesso tra pareti e plafoni; in piastrelle nei bagni a tutt'altezza;
- plafoni tinteggiati
- pavimenti: in parquet nei locali soggiorno, disimpegni e camera da letto; in piastrelle ceramiche nella cucina e nei bagni
- infissi esterni: in pvc
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute ;



- imp. idrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute;
- imp. termico: riscaldamento centralizzato con emissione di calore all'interno dei locali a mezzo radiatori. Certificazioni impianto : non conosciute – ;
- servizi igienici: entrambi attrezzati: uno con lavabo, WC, bidet, e doccia e l'altro con lavabo, WC, bidet, e vasca
- impianto di condizionamento: presente con split a parete nei locali
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni ottimali con finiture che appaiono di recente rinnovate

cantina piano S1

- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: in piastrelline;
- pareti e plafone: intonacati
- condizioni generali della cantina: in condizioni buone

autorimessa piano S1

- porta d'accesso: metallica basculante;
- pavimento: in piastrelline;
- pareti e plafone: intonacati
- condizioni generali della cantina: in condizioni discrete

posti auto piano T

- pavimentazione in piastrelloni da esterno delimitati da strisce sulla pavimentazione ed in alcune parti da muretti contenimento

1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in zona semi-periferica del Comune di Milano nelle vicinanze della circoscrizione esterna (viale Marche). Sono presenti nelle immediate vicinanze le fermate della metro M5 di Ca Ganda e tram ed autobus che consentono di raggiungere agevolmente il centro di Milano. Nelle vicinanze è presente la struttura ospedaliera di Niguarda e non lontano sono presenti i quartieri residenziali della Maggiolina e dell'Isola particolarmente apprezzati nel settore immobiliare. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta ben servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una discreta disponibilità di parcheggi.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli atti del CENED non si è rilevata la presenza di certificazione APE riferita all'u.i. oggetto della presente procedura .

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte dalla debitrice eseguita che nel corso del sopralluogo evidenziava non esserne in possesso. Nell'accesso atti degli atti di fabbrica dello stabile (antecedenti alla norma di riferimento) non si è rilevata la presenza delle certificazioni impianti dell'u.i. oggetto di stima

1.12. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore del condominio ha evidenziato con comunicazione mail non sussistere la certificazione di idoneità statica fabbricato condominiale. Nelle pratiche edilizie fornite in visione si è rilevata la presenza del verbale di collaudo dei cementi armati.



3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)**1.13. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento, la cantina, l'autorimessa ed i 3 posti auto oggetto di stima erano occupati e detenuti dalla debitrice esecutata, identificata dal custode giudiziale. L'esecutata dichiarava al custode giudiziale a verbale di abitare l'appartamento e di detenere la cantina, l'autorimessa ed i 3 posti auto e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i.

Esistenza contratti di locazione

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 1 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"in relazione alla sua istanza inviata a quest'Ufficio tramite la sotto descritta email e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 785/2024, si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato Codice Fiscale dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore. Inoltre, si comunica che, da 2019 ad oggi, non risultano altri atti di alcun tipo registrati."*

4 PROVENIENZA (all. 7)**1.14. Attuali proprietari**

Proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di procedura

PER QUANTO RIGUARDA LE U.I. SUB. 53 E SUB 114

- In forza di atto di permuta in autentica Notaio Dott. di Corsico del 26/02/2013 trascritto a Milano 1 in data 07/03/2013 con il quale veniva trasferita all'odierna esecutata la quota di proprietà degli immobili appartamento ed autorimessa oggetto di procedura da

1.15. Precedenti proprietari

- dal 13/12/2005 e sino al 26/02/2013 l'appartamento sub. 53 e l'autorimessa sub. 114 erano di proprietà in forza di atto di permuta del 13/12/2005 trascritto a Milano 1 in data 23/12/2005 con il quale gli perveniva la proprietà dai signori, ciascuno proprietario della quota di 1/2 degli immobili
- al ventennio e sino al 13/12/2005 appartamento sub. 53 e l'autorimessa sub. 114 erano di proprietà dei signori ciascuno proprietario della quota di 1/2 degli immobili in regime di separazione dei beni, per averli acquistati con atto di compravendita trascritto a Milano 1 in data 10/03/2004

PER QUANTO RIGUARDA L' U.I. SUB. 84

- In forza di atto di compravendita in data 16/04/2015 trascritto a Milano 1 in data 21/04/2015 con il quale veniva trasferita all'esecutata la quota di proprietà dell'immobile posto auto sub. 84 oggetto di procedura dai signori, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2

Precedenti proprietari

- al ventennio e sino al 16/04/2015 il posto auto sub. 84 era di proprietà dei signori ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, in forza di atto di compravendita del 16/03/2004 trascritto a Milano 1 in data 01/04/2004



PER QUANTO RIGUARDA L' U.I. SUB. 90

-In forza di atto di compravendita in data 03/05/2016 trascritto a Milano 1 in data 04/05/2016 con il quale veniva trasferita all'esecutata la quota di proprietà dell'immobile posto auto sub. 90 oggetto di procedura

Precedenti proprietari

- dal 27/02/2015 e sino al 03/05/2016 il posto auto sub. 90 era di proprietà del signor per la quota di proprietà di 1/1 in forza di atto di denuncia di successione ereditaria con atto n. 954/9990/15 del 05/05/2015 trascritto a Milano 1 in data 13/07/2015.

Per detta successione è presente alla conservatoria di Milano 1 **la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità** riferita all'atto del 03/05/2016 trascritta a Milano 1 il 4 Maggio 2016.

- dal ventennio e sino al 27/02/2015 il posto auto sub. 90 era di proprietà del signor in forza di atto compravendita del 05/07/2004 trascritto a Milano 1 in data 13/07/2004 con il quale gli perveniva la proprietà dell'immobile dalla società.

PER QUANTO RIGUARDA L' U.I. SUB. 99

-In forza di atto di compravendita in data 21/03/2018 trascritto a Milano 1 in data 26/03/2018 con il quale veniva trasferita all'esecutata la quota di proprietà dell'immobile posto auto sub. 99 oggetto di procedura dal signor

Precedenti proprietari

- dal 27/02/2015 e sino al 21/03/2018 il posto auto sub. 99 era di proprietà del signor in forza di atto di denuncia di successione ereditaria n. 954/9990/15, trascritto a Milano 1 in data 13/07/2015

Per detta successione **non è presente a Milano 1 una trascrizione di accettazione tacita di eredità** riferita espressamente all'unità immobiliare sub. 99.

Sono presenti a Milano 1 n. 2 trascrizioni di accettazione tacita di eredità a favore del signor riguardanti altre unità immobiliari.

- dal ventennio e sino al 27/02/2015 il posto auto sub. 99 era di proprietà del signor in forza di atto compravendita del 05/07/2004 trascritto a Milano 1 in data 13/07/2004 con il quale gli perveniva la proprietà dell'immobile dalla società.

NOTA PERITO: il sottoscritto perito rileva che agli atti della conservatoria di Milano 1 in riferimento all'unità immobiliare sub. 99 non sussiste alcuna trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del signor per la successione ereditaria del signor deceduto in data.

Si evidenzia che nell'atto di provenienza sub. 99 vengono richiamate dal Notaio rogante la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 4 Maggio 2016 ai nn. 28548/19294 atto Notaio Rep. 30636/12354 del 03/05/2016 che riguarda solo il sub. 90 e la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 23 Maggio 2016 ai nn. 34024/23314 atto Notaio Rep. 17213/11297 del 18/05/2016 che riguarda altri immobili e non l'unità immobiliare sub. 99.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente alla data del 29/07/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 8)**) alla data odierna si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

In merito alle limitazioni d'uso si rileva che nei 3 differenti atti di provenienza dei 3 posti auto viene indicata un acquisto degli stessi come pertinenti all'abitazione già di proprietà della signora individuata al fg. 141, mapp. 148 sub. 53. Si precisa per quanto concerne il posto auto sub. 99 nel relativo atto di provenienza sub. 99 del 2018 viene indicato che *"dichiarando che il posto auto in oggetto è pertinenziale ad un appartamento di sua proprietà per la quota di ½ (un mezzo), sito nel Comune in Milano – Viale Ca' Granda n. 2, acquistato con atto autenticato dal Notaio in data 26 febbraio 2013, repertorio n. 29525/10824, registrato a Milano il 5 marzo 2013 al n. 1839, serie 1T"*.

Nei vari atti di provenienza delle u.i. viene citato espressamente che *"LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DELLA SERVITU' A CARICO DEI LOCALI CENSITI AL FOGLIO 141, MAPPALE 148, SUBALTERNO 705 ED A FAVORE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE CENSITO AL FOGLIO 141, MAPPALI 146 (CENTOQUARANTASEI), 147 (CENTOQUARANTASETTE), 148 (CENTOQUARANTOTTO) E 33 (TRENTATRE'), COSTITUITA CON ATTO DEL NOTAIO IN DATA 24 SETTEMBRE 2003, REPERTORIO N. 397997/54189, REGISTRATO A MILANO IL GIORNO 8 OTTOBRE 2003 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1 IN DATA 8 OTTOBRE 2003 AI NN. 81040/53786."*

Eventuali note: nessuna



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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 7/3/2013

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 12/12/2023

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 22/02/2024

• **pignoramenti**

Pignoramento del 10/07/2024

Altre trascrizioni nessuna

1.18. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6).**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dagli atti di provenienza si rileva che competono i seguenti millesimi sulle parti comuni alle u.i.: 4,670 millesimi per l'appartamento sub. 53 ; 0,362 millesimi per l'autorimessa sub. 114 ; 0,117 millesimi per il posto auto sub. 84; 0,132 millesimi per il posto auto sub. 90 e 0,131 millesimi per il posto auto sub. 99

1.19. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Aprile al 31 Marzo e che le somme sono state arrotondate.

- spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite alle u.i. oggetto stima ; consuntivo 2023 - 2024 €. 4.150,00 - preventivo gestione 2024 - 2025 €. 4.050,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia con quota riferita all'u.i. assenti



- Spese condominiali scadute ed insolute delle u.i. l'amministratore comunicava che "la posizione debitoria ammonta alla data odierna ad euro 1.122,72 somma complessiva della rata 1^ 2024/2025 scadenza 15/05/2024"
- se sono in programma particolari spese di manutenzione straordinaria (tetto, facciate, cortile etc.) al fabbricato e la loro entità: l'amministratore ha evidenziato che "sono in corso approfondimenti tecnici ed estimativi in ordine ad opere straordinarie risanamento tetto, contorni finestre e facciate." Non ha evidenziato nella mail alcun importo per detti lavori presumibilmente allo stato non ancora determinato
- Cause in corso o atti ablativi da parte del condominio e relativi oneri a carico delle u.i. oggetto di stima: l'amministratore ha evidenziato che "non sussistono cause in corso o atti ablativi da parte del Condominio"
- se sussistono eventuali problematiche strutturali dell'edificio: l'amministratore ha evidenziato che "non risultano sussistere accertate problematiche strutturali dell'edificio"

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.

1.20. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il complesso condominiale è dotato di ampio locale guardiola/portineria all'ingresso ove è attivo servizio di portierato con si è rilevato in merito a particolari vincoli non segnalati dall'amministratore condominiale. L'Amministratore del condominio ha prodotto il Regolamento di Condominio vigente.

1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibilità consentita all'appartamento

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata nel 1968 così rilevabile dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Milano.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona "Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione Tessuti urbani a impianto aperto ADR Ambiti contraddistinti da un disegno" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) (**all. 4**).

L'immobile ed il relativo complesso in cui è inserito risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito in visione copia degli atti di fabbrica reperiti dall'ufficio in riferimento al complesso ove è posto lo stabile ove sono ubicate le u.i.. Dagli atti mostrati in visione e dalle informazioni reperite negli atti di provenienza delle u.i. si sono rilevati i seguenti titoli edilizi per la realizzazione del complesso ove sono poste le u.i. che vengono in appresso elencati

- licenza per opere edilizie n. 3351 del 29/8/1968 atti n. 141238/3037/68
- licenza per opere edilizie in variante n. 2092 del 30/7/1969 atti n. 110972/2512/69
- licenza di occupazione n. 268 del 10/12/1971 atti n. 205974 P.G. 17281/1971
- licenza per opere edilizie n. 3354 del 29/8/1968 atti n. 144930/3339/68



- licenza per opere edilizie in variante n. 2090 del 30/7/1969 atti n. 110973/2513/69
- licenza di occupazione n. 266 del 10/12/1971 atti n. 205975 P.G. 17282/1971
- licenza per opere edilizie n. 3201 del 29/8/1968 atti n. 147778/23993/68
- licenza per opere edilizie in variante n. 2091 del 30/7/1969 atti n. 110974/2514/69
- licenza di occupazione n. 267 del 10/12/1971 atti n. 205976 P.G. 17283/1971

Si è rilevato, inoltre, che per le parti comuni individuate con i sub. 1, 2 e 3 sono state rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria: n. 7949 del 10/4/1998 atti n. 177092.400/86 (sub. 1); n. 7948 del 10/4/1998 atti n. 177092.400/86 (sub. 2); n. 7950 del 10/4/1998 atti n. 177092.400/86 (sub. 1);

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento al piano quinto presenta delle limitate difformità edilizie per la realizzazione di porta spostata e di murature interne non coincidenti agli elaborati planimetrici. La cantina e l'autorimessa al piano S1 risultavano corrispondenti allo stato concessionato. Si è rilevata la presenza del Certificato di Abitabilità (licenza di occupazione) delle u.i. oggetto di stima.

Sono sanabili mediante:

presentazione di una CILA in sanatoria al Comune di Milano a mezzo professionista abilitato che dovrà predisporre la CILA e l'elaborato di progetto dell'appartamento corrispondente allo stato di fatto.

Costi stimati: il sottoscritto perito indica un importo complessivo per la predisposizione, la presentazione ed il rilascio della sanatoria di € 3.500,00 circa

1.24. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento al piano quinto presenta delle limitate difformità per la realizzazione di porta spostata e di murature interne non coincidenti alla scheda catastale u.i.. La cantina e l'autorimessa al piano S1 ed i posti auto al piano terreno risultavano corrispondenti alle relative schede catastali

Sono sanabili mediante:

presentazione di DOCFA all'UTE per l'appartamento al piano quinto, a seguito della CILA in sanatoria presentata in Comune (anche a completamento di detta pratica), a mezzo professionista abilitato per compilazione nuova scheda corrispondente allo stato di fatto.

Costi stimati: il sottoscritto perito indica un importo complessivo per la predisposizione e la presentazione del DOCFA di € 1.500,00 circa

8 CONSISTENZA

1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari de quo è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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
Abitazione piano 5	mq.	138,42	100%	138,42
balconi piano 5	mq.	16,84	33 %	5,56
cantina piano S1	mq.	4,82	25%	1,20
autorimessa piano S1	mq.	16,28	60%	9,77
Posto auto piano T (Sub 84)	mq.	10,00	35%	3,50
Posto auto piano T (Sub 90)	mq.	10,00	35%	3,50
Posto auto piano T (Sub 99)	mq.	10,00	35%	3,50
Totale				165,45

9 STIMA

1.26. 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.

1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – MILANO – zona: D36 Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO che dà quotazioni per abitazioni civili in stato normale da € 3.300 a € 4.600 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2 semestre 2024 -Zona: Nord Fulvio testi Ca' Granda- valore compravendita; Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio € 3.100 - € 4.300 al mq

1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione civile con cantina, autorimessa e 3 posti auto	A2	165,45	€ 3.900,00	€ 645.255,00
				€ 645.255,00

1.29. 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	€ 645.255,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 32.262,75
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 8.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 599.792,25
arrotondato	€ 600.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	440.000,00

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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sull'immobile, nemmeno alle verifiche presso l'agenzia delle entrate, nulla è da evidenziarsi.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto perito evidenzia di aver già evidenziato le difformità edilizie e catastali rilevate e l'assenza della trascrizione di accettazione tacita eredità in merito al sub. 99

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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: 05/06/2025

l'Esperto Nominato

Geom. Sergio Salati



