

Tribunale di Milano

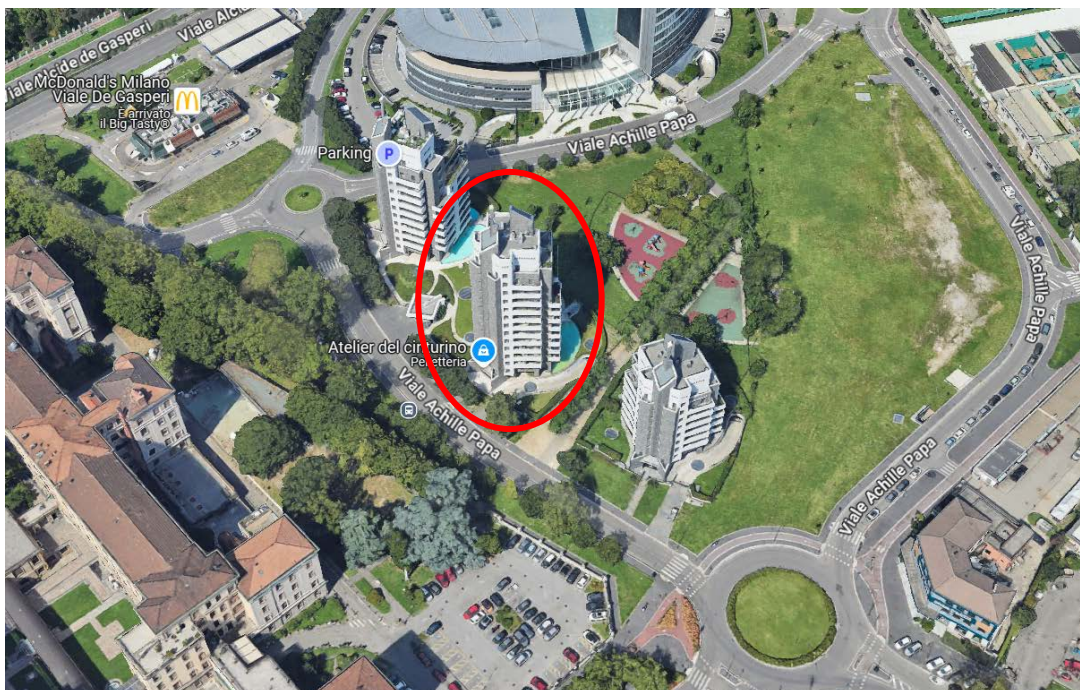
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 18/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Abitazione – cantina e box in
MILANO – Viale Achille PAPA n. 26



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo a) Appartamento ad uso abitazione al piano 4°

Bene in MILANO (MI), Viale Achille PAPA n. 26

Categoria: A/2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio **214**, particella **68**, subalterno **19**.

Corpo b) Cantina al piano S1

Bene in MILANO (MI), Viale Achille PAPA n. 26-28

Categoria: C/2 [Deposito]

Dati Catastali: foglio **214**, particella **70**, subalterno **217**.

Corpo c) Autorimessa al piano S1

Bene in MILANO (MI), Viale Achille PAPA n. 26-28

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **214**, particella **70**, subalterno **138**.

Stato occupativo

Corpi a) b) c) d): Occupati dal debitore al sopralluogo.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Si valutano LIBERI al decreto di trasferimento.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico - Libero: € 360.000,00



LOTTO unico

(Appartamento + cantina + box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Corpo a)

In Comune di Milano (MI) – Viale Achille Papa n. 26, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto della Torre "B", interno 17, composto da soggiorno/cucina, camera, cabina armadio, servizio igienico e balcone.

Corpo b)

In Comune di Milano (MI) – Viale Achille Papa n. 26-28, cantina posta al piano S1.

Corpo c)

In Comune di Milano (MI) – Viale Achille Papa n. 26-28, box auto posto al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 della _____, società con unico socio con sede legale in _____ Via _____, iscritta al Registro Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n. e C.F. _____, REA di Milano _____.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Corpo a) Appartamento

Intestati catastali:

1) _____ (C.F. _____)

Sede in _____

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. **214** - part. **68** - sub. **19**

categoria: A/2

classe: 5

consistenza: 4 vani

Indirizzo: Viale Achille Papa n. 26 - Piano 4

Dati di superficie: totale: 74 mq; totale escluse aree scoperte: 64 mq.

Corpo b) Cantina

Intestati catastali:

2) _____ (C.F. _____)



Sede in _____

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. **214** - part. **70** - sub. **217**

categoria: C/2

classe: 3

consistenza: 3 mq

Indirizzo: Viale Achille Papa n. 26-28, Piano S1

Dati di superficie: totale: 4 mq.

Corpo c) Box ad uso autorimessa

Intestati catastali:

3) _____ (C.F. _____)

Sede in Milano (MI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. **214** - part. **70** - sub. **138**

categoria: C/6

classe: 8

consistenza: 23 mq

Indirizzo: Viale Achille Papa n. 26-28, Piano S1

Dati di superficie: totale: 25 mq.

1.4. Coerenze e confini

Corpo a) Appartamento:

nord: cortile comune;

est: altra unità e parti comuni

sud: parti comuni e altra unità;

ovest: cortile comune.

Corpo b) Cantina:

nord: corridoio comune;

est: altra unità;

sud: altra unità;

ovest: corridoio comune.

Corpo c) Box auto

nord: corsello comune;



est: altra unità;
 sud: altra unità;
 ovest: altra unità.

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

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella risultante dai vigenti registri catastali ad eccezione dell'indirizzo degli immobili, indicato come "Via" invece di "Viale".

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

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: supermercato e centro commerciale del Portello, Parco del Portello e Parco Monte Stella, Centro sportivo XXV Aprile.

Principali collegamenti pubblici: fermata tram linee 12 e 14 di Piazzale Accursio ad una distanza di circa 450 m, Linea 5 (lilla) della metropolitana - fermata Portello ad una distanza di circa 1,2 km; Linea 1 (rossa) della metropolitana - fermata QT8 ad una distanza di circa 1,5 km.

Collegamento alla rete autostradale: accesso all'A4 tramite via Alcide de Gasperi ad una distanza di 750 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'appartamento in oggetto è stato realizzato nel primo decennio degli anni 2000, esso fa parte del complesso immobiliare denominato "Torri Stella" formato da tre torri molto simili tra loro, che si differenziano soprattutto per il diverso numero di piani (9-12-14).

L'appartamento in oggetto si trova al quarto piano della torre "B" (individuata dal civico n. 26) e denominata anche "Antares".

Il complesso residenziale presenta ampie aree verdi comuni al piano terra e si presenta in uno stato di manutenzione buono.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: rivestite con piastrelle di gres porcellanato di colore grigio scuro e grigio chiaro;
- copertura: piana terrazzata;
- accesso su strada in comune con civico n. 28: cancellata in acciaio;
- acciaio al civico n. 26: portone in alluminio e vetro;



- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo a) Appartamento:

Abitazione di tipo civile posta al piano quarto di Viale Achille Papa n. 26 (torre B), interno n. 17, composta da camera da letto con cabina armadio, antibagno, bagno, cucina/soggiorno e ampia veranda in un unico ambiente, balconata.

- Esposizione: nord, ovest;
- pareti: tutte tinteggiate ad esclusione della cucina dove sono rivestite con piastrelle di ceramica e del bagno dove sono rivestite da resina;
- pavimenti: parquet in tutto l'appartamento ad esclusione della cucina dove troviamo piastrelle di ceramica e del servizio dove troviamo la resina;
- infissi esterni: alluminio con vetro camera in tutto l'appartamento;
- oscuranti: avvolgibili in PVC / tende interne ai vetrocamera;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale;
- impianto di condizionamento: presente;
- acqua calda sanitaria: condominiale;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia;
- altezza dei locali: 2,60 (camera e soggiorno cucina), 2,40 (bagno e antibagno);
- condizioni generali dell'appartamento: ottime, infatti l'appartamento risulta ristrutturato da pochi anni e con finiture di pregio.

Corpo b) Cantina:

Posta al piano S1 - superficie netta di circa 3 mq ed altezza di circa 2,67 m.

Condizioni generali della cantina: buone.

Corpo c) Box auto:

Posto al piano S1 - superficie netta di circa 22 mq ed altezza di circa 2,36 m.

Condizioni generali del box: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel quartiere Portello (Municipio 8) posto a nordovest di Milano, ad una distanza di circa 6 km dal centro del capoluogo lombardo. La



zona è molto vicina all'autostrada e dotata di servizi quali centro commerciale e supermercato.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia risulta essere presente Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo n. 1514602250421 valido fino al 04/06/2031, classe energetica C, 140,54 kWh/mq anno. **(all. 3)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/05/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che essi sono occupati proprio dal debitore, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome della proprietaria _____, in riferimento agli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano contratti di locazione né di comodato. **(all. 4)**

Per questo gli immobili in oggetto si ritengono "liberi".

4 PROVENIENZA

CORPI A) B) C) Appartamento + Cantina + Box

4.1. Attuale proprietà **(all. 5)**

- dal 26/07/2017 ad oggi

_____ (C.F. _____), società con unico socio con sede legale in _____ () il cui Amministratore Unico e legale rappresentante è il sig. _____ nato a _____ () il ___/___/___, domiciliato per la carica in _____ () in Via _____ n. ___.

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe FRANCO in data 26/07/2017, rep. n. 92209/23341, registrato a Milano 4 in data 31/07/2017 al n. 43048 Serie 1T e trascritto alla



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 01/08/2017 ai nn. reg. gen. 57580 reg. part. 39095.

Si riporta dall'atto di provenienza che "non costituiscono oggetto di compravendita gli eventuali diritti volumetrici attinenti all'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) che restano nella piena ed esclusiva disponibilità della società _____, o suoi eventuali aventi causa, rinunciando sin d'ora la parte acquirente (_____) ad ogni qualsivoglia pretesa in merito. In relazione a quanto sopra, la parte acquirente (_____), come rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza sin d'ora la società _____, o i suoi eventuali aventi causa, nell'ambito dell'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) e rinunciando comunque fin d'ora a qualsiasi richiesta di indennizzo: ... a realizzare eventuali ulteriori volumetrie qualora consentito dalle normative applicabili;...".

4.2. Precedenti proprietà

- dal 28/02/2008 al 01/08/2017

_____ (C.F. _____) nat_ a _____ (____) il __/__/____

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Matteo FARASSINO in data 28/02/2008, rep. n. 8310/2321, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 03/03/2008 al n. 6040, Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 04/03/2008 ai nn. reg. gen. 13610 reg. part. 7901.

- dal 21/07/2005 al 04/03/2008

_____ (C.F. _____) con sede in _____ (____)

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Alfonso COLOMBO in data 21/07/2005, rep. n. 124540/17290, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 il 25/07/2005 al n. 9832, Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/07/2005 ai nn. 56417/31182.

- dal 08/11/1996 al 26/07/2005 (ante ventennio)

_____ (C.F. _____)

Proprietà per 1/1

Acquistava l'area oggetto dell'edificazione del "Condominio Torri Stella di Viale Achille Papa n. 26-28" con atto del 08/11/1996 n. 127736/9300 di rep. notaio Giovanni RIPAMONTI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14/11/1996 ai nn. 37392/27304.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 6)) alla data del 13/06/2024 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**

Si riporta dall'atto di provenienza:

"La parte venditrice presta ogni garanzia di legge e così in particolare quella di evizione, dichiarando e garantendo che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da pesi e vincoli in genere ed in particolare libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

- *del **vincolo di pertinenzialità** dei locali "palestra", "sala riunioni" e "ripostigli di piano", trascritto a Milano 1 in data 28/11/2007 ai nn. 90247/52555 e*
- *degli obblighi, dei vincoli, delle obbligazioni e delle servitù nascenti dalle convenzioni urbanistiche richiamate nel titolo di provenienza di cui sopra: - "**Convenzione Quadro**" tra il Comune di Milano e la società Esselunga S.p.A., dante causa della società Torri Stella S.r.l., in data 24 maggio 2001 n. 146279 repertorio notaio Giovanni Ripamonti di Milano, registrato a Milano il 5 giugno 2001 al n. 14241 serie 2, - ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto e di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto: - Convenzione Attuativa che disciplina definitivamente i diritti e gli obblighi posti a favore ed a carico degli operatori in sede di esecuzione dell'iniziativa immobiliare di cui trattasi stipulata tra il Comune di Milano e la società Esselunga S.p.A. con atto in data 10 ottobre 2003 n. 153855/14043 di repertorio notaio Giovanni Ripamonti di Milano, registrato a Milano 2 in data 28 ottobre 2003 al n. 10253, Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 28 ottobre 2003 ai numeri 56635/85953; dando peraltro atto e manlevando a tal fine la parte acquirente per qualsivoglia ipotesi contraria, che le obbligazioni tutte nascenti da dette convenzioni gravano esclusivamente sui soggetti "attuatori" dell'iniziativa immobiliare regolata dalle convenzioni medesime;"*

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 01/08/2017 ai nn. reg. gen. **57584** reg. part. **10237**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile del 26/07/2017 n. rep. 92210/23342.

Importo ipoteca € 416.000,00 di cui € 208.000,00 di capitale.

Durata: 20 anni.

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____ (____), C.F. _____,

domicilio ipotecario eletto: Torino, Piazza San Carlo 156



Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1
_____, sede: _____ (___), C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **68** – sub. **19**,
abitazione civile cat. A/2, consistenza 4 vani, in Viale Achille Papa n. -, piano 4.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **217**,
deposito cat. C/2, consistenza 3 mq, in Viale Achille Papa n. -, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **138**,
autorimessa cat. C/6, consistenza 23 mq, in Viale Achille Papa n. -, piano S1.

Ipoteca giudiziale iscritta il 28/04/2023 ai nn. reg. gen. **29586** reg. part. **4625**,
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna,
Importo ipoteca € 6.566,04 di cui € 4.500,00 di capitale.
Durata: -.

a favore di:

- Soggetto n. 1
_____ _____ _____, sesso: __, nat_ il __/__/____ a _____ (___), C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1
_____, sede: _____ (___), C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.



Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **68** – sub. **19**,
abitazione civile cat. A/2, consistenza 4 vani, in Viale Achille Papa, n. 26, piano 4.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **138**,
autorimessa cat. C/6, consistenza 23 mq, in Viale Achille Papa n. -, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **217**,
deposito cat. C/2, consistenza 3 mq, in Viale Achille Papa n. -, piano S1.

• **Trascrizioni**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 30984 del 20/11/2023, trascritto il 12/12/2023 ai nn. reg. gen.
86809 reg. part. **65343**,

in favore:

- Soggetto n. 1

Sesso __, Nat_ il __/__/____ a _____ (____), C.F. _____,
Relativamente all' unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____ (____), C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **68** – sub. **19**,



abitazione civile cat. A/2, consistenza 4 vani, in Viale Achille Papa, n. 26, piano 4.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **217**,
deposito cat. C/2, consistenza 3 mq, in Viale Achille Papa n. 26 , piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **138**,
autorimessa cat. C/6, consistenza 23 mq, in Viale Achille Papa n. 26, piano S1.

Pignoramento. atto giudiziario rep. 33645 del 19/12/2023, trascritto il 16/01/2024 ai nn. reg. gen.
2795 reg. part. **2044**,

in favore:

- Soggetto n. 1

Sede _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all' unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **68** – sub. **19**,
abitazione civile cat. A/2, consistenza 4 vani, in Via Achille Papa, n. 26, piano 4.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **138**,
autorimessa cat. C/6, consistenza 23 mq, in Via Achille Papa n. 26, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **214** – p.lla **70** – sub. **217**,
deposito cat. C/2, consistenza 3 mq, in Via Achille Papa n. 26, piano S1.



Osservazioni: la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella risultante dai vigenti registri catastali ad eccezione dell'indirizzo degli immobili, indicato come "Via" invece di "Viale".

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

6 CONDOMINIO (all. 7)

Lo stabile di Viale Achille Papa n. 26 è amministrato dallo Studio Todeschini, che ha fornito le seguenti informazioni. (Per chiarimenti si veda l'allegato n.7)

Millesimi proprietà appartamento e cantina: 13,645

Millesimi proprietà box: 0,951

6.1. Spese di gestione condominiale

- Importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione (come da rendiconto dal 01/05/2023 al 30/04/2024): € 3.134,30.
- Importo di eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: € 3.456,96 (si veda preventivo 2024/2025).
- Anno in corso e anno precedente (si valuta la somma della gestione anno 2023/2024 ed il preventivo di gestione anno 2024/2025): $3.134,30 + 3.456,96 = € \mathbf{6.591,26}$
- Totale importo insoluto alla data del 07/08/2024: € 12.252,84
- Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: è in corso un contenzioso del condominio con l'arch. _____.
- Eventuali problematiche strutturali: non a conoscenza.

Si allega il regolamento condominiale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è accessibile ai diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura è iniziata in data posteriore al 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano:

- TUC – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21);
- Tessuti urbani a impianto aperto (art. 21.3).

Il fabbricato non è assoggettato ad alcun vincolo di tutela e salvaguardia.

Il fabbricato è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il complesso è stato edificato in forza di Permesso di Costruire in data 12/05/2005 n. 000102 ed alle successive varianti qui di seguito indicate:

- D.I.A. del 19/07/2007 PG 662030/2007 Progr. 6326/2007;
- D.I.A. del 05/12/2007 PG 1061561/2007;
- in data 05/12/2007 PG 1061595/2007, è stata protocollata Comunicazione di Fine Lavori avvenuta il 03/12/2007 e la richiesta di agibilità;
- a quest'ultima, ha fatto seguito la presentazione di successiva Variante Progr. 185/2008 al permesso di Costruire n. 102/2005 ed alla D.I.A. PG 662030/07 WF 6326/07.

In seguito alla ricerca sul portale del comune di Milano di fascicoli edilizi, risulta esistere una C.I.A.L. zonale presentata in data 04/04/2018 per diversa distribuzione interna Prot. 154248.

Questa pratica è stata richiesta dalla sottoscritta sia allo Sportello Unico per l'Edilizia (accesso atti Prot. 2024/339778 del 17/06/2024) che al Municipio 8 (accesso atti P.G. 386218/2024 del 12/07/2024).

Entrambi gli uffici hanno dato risposta negativa (**all.8**).

Per questo motivo, anche se è presenta una planimetria catastale aggiornata al 05/09/2018, non avendo potuto reperire la relativa pratica edilizia, si considera che l'ultimo stato autorizzato sia quello corrispondente al primo accatastamento del 2007. Si veda planimetria catastale all' allegato 9.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con il primo accatastamento del 2007, si è potuto rilevare che l'appartamento non è regolare.

Le irregolarità riscontrate sono:

- diversa distribuzione spazi interni;
- altezza interna ridotta a 2,60 m in cucina ed in camera da letto, ambienti in cui l'altezza minima consentita è invece di 2,70 m;
- il terrazzo a livello coperto, è stato chiuso da serramenti ed inglobato all'appartamento per una superficie di circa 21 mq, aumentando abusivamente il volume della parte abitabile. L'aumento di volume non è in qualsiasi modo regolarizzabile. Anche se fosse



concesso dalla normativa urbanistica, nell'atto di provenienza è specificato che "non costituiscono oggetto di compravendita gli eventuali diritti volumetrici attinenti all'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) che restano nella piena ed esclusiva disponibilità della società _____ o suoi eventuali aventi causa, rinunciando sin d'ora la parte acquirente (_____) ad ogni qualsivoglia pretesa in merito. In relazione a quanto sopra, la parte acquirente (_____), come rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza sin d'ora la società _____, o i suoi eventuali aventi causa, nell'ambito dell'area edificabile di cui alla lettera a) della premessa (rif. appartamento) e rinunciando comunque fin d'ora a qualsiasi richiesta di indennizzo: ... a realizzare eventuali ulteriori volumetrie qualora consentito dalle normative applicabili:..."

Le opere interne sono regolarizzabili con una C.I.L.A. in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria già eseguite. I costi di tale pratica sono di circa € 2.000,00 (di cui € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa).

L'altezza minima interna deve essere riportata a 2,70m tramite la rimozione del controsoffitto in cartongesso. Si valuta che il costo per la rimozione del controsoffitto, lo smaltimento ed il ripristino del soffitto ammonti a circa: 25,00 €/mq x 50 mq = € 1.000,00.

Il terrazzo deve essere ripristinato tramite la rimozione dei serramenti che attualmente ne delimitano il volume (circa 24mq) ed il rifacimento di nuovi serramenti (circa 17 mq) così come individuati nella planimetria catastale del 2007. Si valuta che il costo per la rimozione dei serramenti, lo smaltimento degli stessi, la fornitura e la posa dei nuovi serramenti sia di circa € 7.500,00.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

In seguito alle regolarizzazioni edilizie suddette, si consiglia la presentazione di aggiornamento catastale tramite presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, per un costo di circa € 500,00.

Il box e la cantina risultano regolari sia dal punto di vista edilizio che catastale, per cui non è necessaria alcuna regolarizzazione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il 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:

Corpo a) Appartamento ad uso abitazione – sub. 19



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	64,0	100%	64,0
terrazzo	mq.	45,0	35%	15,8
		109,0 mq. lordi		79,8 mq. commerciali

Corpo b) Cantina - sub 217

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		4,0 mq. lordi		1,0 mq. commerciali

Corpo c) Box ad uso Autorimessa - sub. 138

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	25,0	100%	25,0
		25,0 mq. lordi		25,0 mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, 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 dei beni 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Codice zona: D30

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato min. 3.600,00 / max. 5.000,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.450,00 / max. 2.200,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo a) Abitazione civile	A/2	79,8	€ 4.500,00	€ 359.100,00
Corpo b) Cantina	C/2	1,0	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Corpo c) Box auto	C/6	25,0	€ 1.500,00	€ 37.500,00

€ 401.100,00

9.3 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 unico	€ 401.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 20.055,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 11.000,00
Spese condominiali insolute	-€ 6.591,26
<hr/>	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 363.453,74
arrotondato	€ 360.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché gli immobili sono interamente pignorati.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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: 14/11/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo fotografico.
- 3) APE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali.
- 8) Edilizia – Accesso atti al Comune di Milano.
- 9) Edilizia – Planimetria di primo accatastamento.

