

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 553/2023

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento
in Milano via Santuario del Sacro Cuore 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Santuario del Sacro Cuore 3
 Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
 Dati Catastali: foglio 14, particella 152, subalterno 38

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento oggetto di stima e la cantina erano occupati dai debitori esecutati e relativi familiari identificati dal custode giudiziale a verbale. Gli esecutati dichiaravano al custode giudiziale di abitare l'appartamento e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti l'u.i.

Contratti di locazione in essere

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: "in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati: Nata il
 () Codice fiscale , Nato il
 a () Codice fiscale e Nata il
 a () Codice fiscale , in qualità di danti causa ed inerenti
 l'immobile segnalato. ."

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 87.000,00
 da occupato: € 68.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al piano terzo con cantina al piano S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Santuario del Sacro Cuore n. 3 scala G fabbricato 88, abitazione di tipo popolare (A/4), posta al piano terzo (accessibile da pianerottolo vano scala comune ove arriva l'ascensore) composta da ingresso, un soggiorno, un cucinino, un disimpegno zona notte, un bagno ed una camera da letto. Dal soggiorno e dalla camera da letto si ha accesso al balcone. E' presente, inoltre, una cantina al piano s1 detenuta dagli esecutati

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____,
 _____, Nata il _____, a _____ () C.F. _____;
 _____, Nato il _____ a _____ () C.F. _____;
 Nata il _____ a _____ (EE) C.F. _____

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 2)

Intestati:

- Proprieta' per 8/10 - _____ nata il _____ a _____ () C.F. _____
- Proprieta' per 1/10 - _____ Nato il _____ a _____ () C.F. _____
- Proprieta' per 1/10 - _____ Nata il _____ a _____ () C.F. _____

immobile 1

dati identificativi: foglio 14, particella 152, subalterno 38

dati classamento: rendita Euro 418,33, z.c. 3, Categ. A/4, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani,

Dati di superficie: Totale: 62 m2 Totale escluse aree scoperte b): 59 m2

Indirizzo: via Santuario del Sacro Cuore n. 3 , piano 3/9,

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. MI0150551 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150551.1/2023)

1.4. Coerenze

dell'appartamento : vano scala comune, appartamento proprietà di terzi; cortile comune; appartamento proprietà di terzi

della cantina: cortile comune; proprietà di terzi, proprietà di terzi e corridoio comune; proprietà di terzi.

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

Il sottoscritto perito evidenzia che nel pignoramento non viene specificato il piano della cantina di pertinenza sita in fatto al piano S1 e nell'individuazione catastale agli atti dell'UTE l'u.i. risulta individuata erroneamente con il piano 3- 9 e non col piano 3 – S1. Si evidenzia che negli atti di provenienza viene segnalata correttamente dai notai roganti detta difformità catastale, mentre l'immobile ad uso appartamento e la pertinenza ad uso cantina al piano S1 risultano correttamente descritti anche con le relative coerenze in detti atti di provenienza. Il sottoscritto perito rileva, inoltre, in merito alla debitrice quanto evidenziato dal Custode Giudiziale nella relazione in atti ovvero: "la debitrice signora



, al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, aveva il seguente codice fiscale , perché il cognome era così composto “ ” (cfr. doc. 2 nota di trascrizione dell'atto di compravendita). Tali dati identificativi sono riportati anche nell'atto di precetto, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. In occasione del primo accesso all'immobile pignorato, il sottoscritto custode ha tuttavia verificato che la carta di identità esibita dalla debitrice esecutata (doc. 3) riporta quale cognome il solo termine e non più perché il termine è stato aggiunto al nome di talché le generalità della debitrice esecutata sono attualmente , con conseguente modifica del codice fiscale in: . 2) Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita l'immobile pignorato viene erroneamente indicato in via Esculapio al n. 3, anziché in via Santuario del Sacro Cuore al n. 3, come espressamente segnalato nel quadro D della stessa nota, laddove nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo viene correttamente indicata la Via Santuario del Sacro Cuore. Si fa presente comunque che i dati catastali dell'immobile sono identici in entrambe le note (censito al foglio 14, part. 152 sub. 38.”

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA

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 scuole, banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata linea metro M3 e stazione FNM di AFFORI FNM a circa 700 mt dall'immobile

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 2 Km uscita A/4 di Cormano

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile tinteggiato;
- accesso: al cortile da cancello pedonale e carrabile da Via Santuario del Sacro Cuore al fabbricato da cortile comune;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra, parapetto metallico;
- ascensore: presente;
- portineria: presente di tutto il complesso posizionata all'ingresso da strada.
- condizioni generali dello stabile: in discrete condizioni considerata la sua vetustà.

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Milano (MI) via Santuario del Sacro Cuore n. 3 scala G fabbricato 88, abitazione di tipo popolare (A/4), posta al piano terzo (accessibile da pianerottolo vano scala comune ove arriva l'ascensore) composta da ingresso, un soggiorno, un cucinino, un disimpegno zona notte, un bagno ed una camera da letto. Dal soggiorno e dalla camera da letto si ha accesso al balcone. E' presente, inoltre, una cantina al piano s1 detenuta dagli esecutati

Corpo A:



Appartamento:

- esposizione: su Via Santuario del Sacro Cuore;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in ceramica nel bagno e nel cucinino fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad altezza mt 1,50;
- plafoni tinteggiati
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in legno verniciato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento condominiale centralizzato con emissione calore all'interno dei locali a mezzo termosifoni a parete. Certificazioni impianto e caldaia non conosciute.;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale installata in cucina; Certificazioni impianto e caldaia non conosciute
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca.
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni scarse data anche la vetustà del fabbricato ove è sito. Necessita di interventi di rinnovamento delle finiture e degli impianti

cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati a rustico .

1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Milano nel quartiere Affori- Comasina nelle vicinanze di Viale Enrico Fermi, della fermata M3 e FNM di Affori Fnm che consentono di raggiungere il centro di Milano. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta discretamente servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una buona disponibilità di parcheggi.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli allo stato non è stato possibile reperire dei riferimenti al CENED per la presenza di una certificazione APE riferita all'u.i. oggetto di stima.

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevata e non è stato prodotto alcunchè in merito dai debitori eseguiti e non sono state reperite delle certificazioni negli atti di fabbrica prodotti antecedenti all'entrata in vigore delle normative di legge

1.12. Certificazioni di idoneità statica

l'amministratore del condominio non ha prodotto alcunchè e l'amministratore ha evidenziato di non essere a conoscenza in merito a eventuali problematiche di natura statica nel fabbricato



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 oggetto di stima e la cantina erano occupati dai debitori esecutati e relativi familiari identificati dal custode giudiziale a verbale. Gli esecutati dichiaravano al custode giudiziale di abitare l'appartamento e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti l'u.i.

Esistenza contratti di locazione

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: "in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati:

() Codice fiscale _____, Nata il _____
 a _____ () Codice fiscale _____, Nato il _____
 a _____ () Codice fiscale _____, e Nata il _____
 in qualità di danti causa ed inerenti
 l'immobile segnalato. ."

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

_____ nata il _____ a _____ () (C.F. _____) Proprietaria
 per 8/10;
 Proprietario per 1/10 ; nato il _____ a _____ () C.F. _____
 () (C.F. _____) Proprietaria per 1/10 dell'immobile oggetto di procedura

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott _____ di _____ in data 12/6/2001 rep n. 32509/3457 trascritto a Milano 1 in data 21/6/2001 ai nn. 37634/25716 con il quale venivano trasferite le quote di proprietà degli immobili oggetto di procedura dai signori E _____ ."

1.15. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà degli esecutati

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente _____ alla data del 27/06/2023 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

nota di trascrizione del 14/3/1995 ai nn. 10034/6454 relativa all'atto di scrittura privata di cessione di alloggio notaio _____ del 14/2/1995 rep, 106727/12840 tra l' _____ o ed i signori _____ e _____ (danti causa degli odierni esecutati) nella quale si rileva : **"L'alloggio dovrà essere adibito ad uso esclusivo di abitazione un periodo di tempo di anni dieci a decorrere dal 23 novembre 1989 l'alloggio ceduto non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo ne su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all' _____, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'articolo n.28 della Legge 513/77. A norma del comma dell'art.28 della Legge 513/77 l'acquirente ha tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa**



autorizzazione del Presidente dell'Istituto.”

- **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**

non rilevata alcuna trascrizione nel ventennio. Si evidenzia che nel regolamento di condominio si rilevano i riferimenti alla convenzione edilizia stipulata tra lo _____ ed il _____ del 20/3/1958 registrata a Milano Atti Pubblici il 25/5/1958 al n. 116/82 vol. 5665/b.

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 23/02/2023 ai nn. 12035/1875 in forza di atto di mutuo del 12/6/2001 rep. 2001 a rogito Notaio Dott. _____ di _____ a favore di _____ con sede in _____ (CF _____) contro i signori _____ nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____)) Proprietaria per 8/10; Nato il _____ a _____ (_____) C.F. _____ Proprietario per 1/10 ; nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____)) Proprietaria per 1/10 dell'immobile oggetto di procedura in oggetto . DEBITORE NON DATORE _____ nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____)

Importo ipoteca € 214.000,00 di cui € 107.200,00 di capitale

- **pignoramenti**

Pignoramento del 06/08/2009 rep. 11210/2009 trascritto a Milano 1 il 28/09/2009 ai nn. 55101/36146 contro la signora _____ nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____) titolare della quota di 8/10 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione in favore di _____ con sede in _____ c.f. _____

Per quanto riguarda detto pignoramento si rileva che è stato ordinato di annotare la relativa nota di trascrizione a Milano 1 di cancellazione come da provvedimento del Giudice dott. _____ nella procedura esecutiva n. 2206/2009 che ne ha dichiarato l'estinzione del processo in data 1 Settembre 2023

annotato di cancellazione a Milano 1 ai nn. Registro generale n. 73076 Registro particolare n. 6578 del 23/10/2023

Pignoramento del 12/05/2010 rep. 8267/2010 trascritto a Milano 1 il 05/07/2010 ai nn. 40144/25489 contro i signori _____ nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____) e _____ Nato il _____ a _____ (_____) C.F. _____ titolari ciascuno della quota di 1/10 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione in favore di _____ con sede in _____ c.f. _____

Per quanto riguarda detto pignoramento si rileva che è stato ordinato di annotare la relativa nota di trascrizione a Milano 1 di cancellazione come da provvedimento del Giudice dott. _____ nella procedura esecutiva n. 2206/2009 che ne ha dichiarato l'estinzione del processo in data 25 Luglio 2019

annotato di cancellazione a Milano 1 ai nn. Registro generale n. 73077 Registro particolare n. 6579 del 23/10/2023

Pignoramento del 09/06/2023 rep. 1545 trascritto a Milano 1 il 26/06/2023 ai nn. 45016/33992 contro i signori _____ nata il _____ a _____ (_____) (C.F. _____)) Proprietaria per 8/10; Nato il _____ a _____ (_____)



C.F. _____ Proprietario per 1/10 ;
 Nata il _____ a _____ () (C.F. _____) Proprietaria per 1/10 dell'immobile oggetto
 di procedura in oggetto titolarl del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione
 forzata in favore di _____ con sede in _____ () c.f.

- **Altre trascrizioni**

Eventuali note: nessuna

1.18. Eventuali note/osservazioni

si evidenzia che dalle visure espletate sussiste nel periodo ultraventennale l'ipoteca volontaria di riferimento di quella sopra indicata iscritta a Milano 1 il 23/02/2023 ai nn. 12035/1875. In particolare l'iscrizione ultraventennale risulta iscritta a Milano 1 il 21/06/2001 ai nn. 37635/7907 ai in forza di atto di mutuo del 12/6/2001 rep. 2001 a rogito Notaio Dott. di _____ a favore di _____ con sede in _____ a (_____) contro i signori _____ nata il _____ a _____ () (C.F. _____) Proprietaria per 8/10; _____ Nato il _____ a _____ () C.F. _____ Proprietario per 1/10 ;
 Nata il _____ a _____ () (C.F. _____) Proprietaria per 1/10 dell'immobile oggetto di procedura in oggetto . **DEBITORE NON DATORE** nata il _____ a _____ () (C.F. _____). Importo ipoteca € 214.000,00 (Lire 415.136.288) di cui € 107.200,00 (Lire 207.568.144) di capitale. Durata 18 anni.

Il sottoscritto perito segnala, inoltre , che il codice fiscale _____ della signora risulta agli atti dell'UTE in base all'anagrafe tributaria collegato anche ad altro CF

6 CONDOMINIO

CONDOMINIO SACRO CUORE 3/88

L'immobile è amministrato dallo Studio Avv. _____ con sede in _____ che ha fornito le informazione che seguono (all. 6).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **8,28**

1.19. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **bilancio consuntivo 2023 € 4.600,00 ca - preventivo 2024 € 4.300,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore circa le spese insolute riferite alle u.i. ha evidenziato nel prospetto inviato un residuo debito di € 1.624,89 riferito al 2023 ed € 362,01 riferito a rate scadute nel 2024"

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore evidenziava che: *"non sono state deliberate spese condominiali" e che "è in programma la sostituzione dei portoni di ingresso ma ad oggi nessuna delibera è stata approvata "*

Cause in corso: l'amministratore ha evidenziato che *"non vi sono cause in corso ."*

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore ha evidenziato che *"non mi risultano ad oggi problematiche strutturali dell'edificio"*

SUPERCONDOMINIO SACRO CUORE 3

Il complesso è amministrato dalla _____ con sede in _____ che ha fornito le informazione che seguono (all. 6).

Millesimi di pertinenza supercondominio dell'immobile pignorato: **3,17**

1.20. Spese di gestione condominiale

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



Spese ordinarie annue di gestione immobile: **consuntivo 2023 € 350 ca - preventivo € 350,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore circa le spese insolte riferite all'u.i. ha evidenziato che: "Il preventivo gest. 2023 è stato interamente pagato rimane arretrata solamente la 1° rata provvisoria gest. 2024 scaduta il 15/02/2024 di € 88,54"

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore evidenziava che non sono in programma

Cause in corso: l'amministratore ha evidenziato che *non vi sono cause in corso.*

Eventuali problematiche strutturali: nulla evidenziava l'amministratore

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 insolte 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.

1.21. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla si è rilevato in merito. Gli Amministratori del condominio e del Supercondominio hanno prodotto il regolamento condominiale che si allegano alla presente perizia.

1.22. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non totale accessibilità

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata prima del 1967 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 "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Insieme urbani unitari Tessuti urbani a impianto aperto" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) (*all. 4*).

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.23. 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 in riferimento allo stabile ove è posta l'u.i.:

- Licenza per opere edilizie atti 43997/1939 del 18/7/1959 per la costruzione di fabbricato di nove piani ad uso di abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano all' . Risultano allegati gli elaborati di progetto dell'intervento
- licenza abitabilità n. 616 atti n. 126457/22809/1960 del 16/12/1966 rilasciato dal Sindaco di Milano all' in merito allo stabile Quartiere Comasina fabbricato 88 con abitabilità rilasciata a decorrere dal 6/9/1960.

1.24. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento risultava conforme ai progetti assentiti negli atti di fabbrica reperiti (costruzione antecedente al 1 Settembre 1967). In particolare negli elaborati di progetto allegati alla licenza edilizia rilasciata si rileva la mancata corrispondenza dello stato di fatto del piano cantina rilevato con quello concesso dal Comune in quanto alcune zone non apparivano conformi e/o modificate. Dette difformità riguardanti in gran parte delle porzioni comuni potranno essere eventualmente sanate dal Condominio per le parti comuni e dai singoli proprietari interessati per le parti private. Per quanto riscontrabile in fatto la cantina detenuta dagli esecutati (in gran parte occupata da beni mobili degli esecutati accatastati che non consentivano il totale accesso a tutti gli spazi) appariva corrispondente per conformazione a quella rappresentata nell'elaborato di progetto allegato alla licenza edilizia degli atti di fabbrica.

1.25. Conformità catastale



Al sopralluogo l'appartamento nello stato di fatto rilevato non risultava conforme con la scheda catastale agli atti dell'UTE.

Le difformità presenti nell'appartamento dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto risultano la mancata rappresentazione della porta finestra di accesso al balcone dal soggiorno e della finestra della camera. Si evidenzia che nella visura catastale e nella relativa scheda catastale viene erroneamente indicato e rappresentato un solaio al piano 9°, mentre in fatto gli esecutati detengono ed hanno acquistato l'appartamento al piano 3° con una cantina al piano S1. Si rileva che nell'atto di provenienza il notaio rogante da atto dell'errore catastale su citato, ovvero la difformità tra l'individuazione catastale della pertinenza rispetto a quella compravenduta. Si evidenzia che il medesimo errore relativo all'individuazione catastale risulta essere stato opportunamente segnalato anche nella nota di trascrizione del 14/3/1995 ai nn. 10034/6454 relativa all'atto di scrittura privata di cessione di alloggio del notaio del 14/2/1995 rep, 106727/12840 tra l' ed i signori e (danti causa degli odierni esecutati) ove veniva descritta come pertinenza la cantina al piano seminterrato e così anche nelle coerenze, mentre dopo aver riportato i dati identificativi catastali (in pratica uguali a quelli odierni) il notaio rogante precisava che *“N.B. Nell'uso voltura censito via Esculapio n.3 anzichè come via Santuario del Sacro Cuore n.3 e come piano 3-9 anziché come piano 3-S1.”* Il sottoscritto perito evidenzia che nella scheda catastale dell'u.i. sub. 38 risultano raffigurati l'appartamento ed il solaio al piano 9° che oltretutto non appare identificabile in fatto data l'assenza di elaborato planimetrico catastale del piano 9°, la mancata rappresentazione del posizionamento del solaio rispetto al vano scala ed ai solai confinanti e l'assenza dell'indicazione di qualsivoglia coerenze per il solaio. Nella scheda catastale risulta precisato, inoltre, che *“tutte le coerenze sono di proprietà della ditta sopra intestata”*. Si evidenzia che il sottoscritto perito ha visionato la cantina detenuta dagli esecutati, ma non è stato possibile accedere al piano 9° non avendo disponibilità gli esecutati delle chiavi non essendo in possesso di alcun solaio. E' evidente che allo stato non sono presenti degli elementi utili per accertare quale solaio effettivamente risulti corrispondente a quello rappresentato nella scheda del sub. 38 e non compravenduto dato che nell'atto è citata e descritta espressamente una cantina al piano S1, e viene dato atto nei rogiti dell'erronea individuazione catastale della pertinenza. E' da evidenziarsi, invece, che per quanto concerne la cantina risulta espressamente citata negli atti di provenienza del 2001 e del 1995 (dei danti causa degli odierni esecutati) ed ancor più risulta l'unica pertinenza citata, descritta e coerenziata e quindi acquistata con evidenziato oltretutto da parte dei rispettivi notai l'errore tra individuazione catastale e lo stato di fatto (la cantina con il solaio – ed il piano 9 con il piano S1). Il sottoscritto perito evidenzia che la cantina al piano S1 risulta peraltro individuata in fatto con una targhetta apposta sull'originaria porta d'ingresso con il n. 156 riportato anche a mano nella scheda catastale sull'appartamento (citato anche nel rogito del 1995 con interno 156). Il sottoscritto perito al fine di individuare se la cantina così come citata nell'atto risulta già censita al NCEU ha espletato una visura dell'elenco delle u.i. presenti al mappale 152 ove è sita l'u.i. riscontrando n. 46 u.i. o porzioni di u.i. al piano S1 (cantine singole o in abbinamento ad u.i. ai vari piani) ed ha effettuato un accesso in loco riscontrando dal corridoio comune le cantine risultanti nella porzione di fabbricato ove è posta detta cantina. Il sottoscritto perito ha effettuato, inoltre, accesso all'UTE ma anche per ragioni di privacy l'ufficio dell'UTE ha riferito che allo stato non è possibile approfondire gli accertamenti sulle schede dell'intero stabile all'archivio cartaceo del catasto per individuare se la cantina indicata nell'atto ed oggi detenuta dagli esecutati risulta già censita all'UTE con propria scheda o in abbinamento ad appartamento con relativo subalterno per evitare in futuro una eventuale duplicazione di u.i. o di porzione di u.i. con differenti identificativi catastali. Si rileva, infine, che l'acquisto da parte degli esecutati è ultraventennale rispetto alla data odierna ed alla trascrizione del pignoramento e la cantina è citata e descritta, inoltre, nell'atto di provenienza dei danti causa degli esecutati del 1995. Non avendo rilevato una scheda catastale rappresentante la cantina detenuta dagli esecutati per i motivi su citati non è possibile esprimere alcuna valutazione di conformità o la necessità di una nuova rappresentazione della pertinenza.

Sono regolarizzabili mediante:

Per sanare gli abusi e/o le difformità rilevate nell'u.i. ad uso appartamento e per la corretta rappresentazione della cantina come sopra descritti dovranno essere presentate dal futuro acquirente/aggiudicatario a mezzo professionista abilitato le schede di variazione all'UTE dell'appartamento e della cantina (previa accertamento che la stessa non sia attribuita ad altra scheda e/o ad altro subalterno) a mezzo DOCFA rappresentante lo stato di fatto.

Costi stimati: € 2.200,00 tenuto conto delle spese professionali occorrenti



8 CONSISTENZA**1.26. 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 3	mq.	46,08	100%	46,08
balconi piano 3	mq.	11,28	33 %	3,72
cantina piano S1	mq.	8,48	20%	1,70
Totale				52,22

9 STIMA**1.27. 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.

1.28. Fonti d’informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 1.600/ prezzo max. € 2.000.(Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2022 -Zona: PELLEGRINO – ROSSI – AFFORI BRUZZANO - valore di compravendita ; Appartamenti da ristrutturare € 2200 - € 3.100 al mq

1.29. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione popolare	A4	52,22	€ 1.800,00	€ 93.996,00
				€ 93.996,00

1.30. 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	€ 93.996,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 4.699,80
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	- € 2.200,00



a carico dell'acquirente – indicative:

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 87.096,20
arrotondato	€ 87.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	68.000,00
---	-----------

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 quanto già richiamato in merito all'individuazione catastale della cantina non presente nella scheda catastale ed in visura già descritta al capitolo conformità catastale e che sull'immobile in base all'atto provenienza dei danti causa degli esecutati del 1995 sussiste una prelazione a favore dell' _____, il quale potrà esercitare detto diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'articolo n.28 della Legge 513/77.

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: 6/5/2024

l'Esperto Nominato

Geom. Sergio Salati

ALLEGATI

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) stralcio copie pratiche edilizie prodotte
- 4) stralcio PGT zona e NTA Milano
- 5) Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6) mail ricevuta da amministratore condominio e Supercondominio e regolamento condominio
- 7) Copia atto provenienza
- 8) copia nota trascrizione acquisto danti causa esecutati del 1995
- 9) elenco immobili mapp 152
- 10) planimetria esplicativa cantina deternuta dagli esecutati



11) visure ipotecarie espletate

