

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

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

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 516/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6: IMMOBILI N-F

Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 - Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo N

Beni in: Milano Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano 2-3

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 279, particella 127, subalterno 740

Corpo F

Beni in: Milano Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 279, particella 127, subalterno 728

Stato occupativo

Al sopralluogo liberi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (non debitori)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 248.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 006

(Appartamento + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: N

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** al piano secondo con tre balconi e foro di collegamento (privo di scala) al **terrazzo** del piano terzo.

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare il seguente bene comune non censito, anch'esso oggetto di pignoramento, la cui quota sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alla propria unità:

- Fg. 279 Mapp. 127 Sub. 701 - Via delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piani S1-T-1-2-3-4-5: parti comuni (ingressi, vani scala, ascensori, locali tecnici, corselli, rampe, corridoi di accesso alle unità, cortili, spazi verdi ecc).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

ede in M^{''}

quota di 1/1 ai propria.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 740**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 104 mq. (totale escluse aree scoperte 92 mq.), Rendita € 708,84

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano 2-3

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 25/10/2013 protocollo n. MI0560352 in atti dal 25/10/2013 variazione di classamento (n. 124800.1/2013);

- Variazione del 25/10/2012 protocollo n. MI0774909 in atti dal 25/10/2012 diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n. 84910.1/2012).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.



1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento (piano secondo): sub. 711, sub. 741, mapp. 133, vuoto su rampa, vano scala comune, vuoto su cortile comune;
- del terrazzo (piano terzo): sub. 716 su due lati, mapp. 133, parti comuni, vuoto su cortile comune.

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

Nessuna

CORPO: F

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **cantina** al piano interrato.

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare il seguente bene comune non censito, anch'esso oggetto di pignoramento, la cui quota sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alla propria unità:

- Fg. 279 Mapp. 127 Sub. 701 - Via delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piani S1-T-1-2-3-4-5: parti comuni (ingressi, vani scala, ascensori, locali tecnici, corselli, rampe, corridoi di accesso alle unità, cortili, spazi verdi ecc).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

_____ in sede in Milano _____ quota di 1/1 di proprietà.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati:

dati identificativi: **fg. 279, part. 127, sub. 728**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie catastale totale 11 mq., Rendita € 16,73

indirizzo: Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 23/07/2012 protocollo n. MI0598693 in atti dal 23/07/2012 variazione di classamento (n. 60391.1/2012);



- Variazione del 07/09/2011 protocollo n. MI1100633 in atti dal 07/09/2011 fusione, frazionamento e cambio d'uso (n. 522381.1/2011).

Originato dai precedenti fg. 279, part. 127, sub. 1-2.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Terrapieno su due lati, sub. 702, disimpegno comune, sub. 727.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Municipio 3 della Città Metropolitana di Milano (Porta Venezia, Città Studi, Lambrate), che si estende verso est dal centro cittadino, con una superficie di circa 14 kmq. ed una popolazione di circa 140.500 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Cimiano, Rottolè-Quartiere Feltre, Buenos Aires-Porta Venezia-Porta Monforte, Città Studi, Lambrate-Ortica, Loreto e Parco Forlanini-Cavriano.

Fascia/zona: periferica/LAMBRATE/, RUBATTINO, ROMBON.

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: nelle vicinanze sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica statali o paritari, tra cui 8 scuole dell'infanzia (paritarie), 5 scuole primarie (3 statali, 2 paritarie), 3 scuole secondarie di I grado (1 statale 2 paritarie), 4 scuole secondarie di II grado (1 statale 3 paritarie), 1 istituto comprensivo statale (che raggruppa scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado); all'interno del municipio 3 si trova la sede principale del Politecnico di Milano, in Città Studi, dove sono presenti anche alcune facoltà e alcune strutture della Statale, come Medicina, Veterinaria, Farmacia, Odontoiatria, Agraria, Scienze matematiche, fisiche e naturali; sono presenti aree a verde pubblico, tra cui il Parco Lambro e il Parco della Lambretta; dal punto di vista dei servizi è presente l'Istituto Clinico Città Studi, ex Santa Rita, una struttura privata ad indirizzo polispecialistico che opera sia in regime di accreditamento con il SSN che in regime privatistico, oltre che la Fondazione IRCCS con l'Istituto Nazionale dei Tumori (INT), che svolge attività di assistenza sanitaria e ricerca biomedica e sanitaria, e l'Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta per la cura e la ricerca delle malattie neurologiche; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui due Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il "Punto e virgola" e il "Padre Piamarta", che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, due Musei la Casa-museo Boschi Di Stefano e la Casa-museo Spazio Tadini, due biblioteche rionali la "Venezia" e la "Valvassori Peroni", che con i suoi 2500 mq. è la più ampia del sistema bibliotecario urbano milanese (al primo piano c'è una sezione destinata agli ipovedenti gestita dall'Associazione Nazionale Subvedenti) e ospita anche un Auditorium comunale da 250 posti; sono presenti diversi impianti sportivi per praticare numerosi sport per adulti, ragazzi e bambini (calcio, beach volley, baseball, rugby, ginnastica, atletica, atletica leggera, rugby, fitness, tennis, nuoto, baseball e softball); dal punto di vista commerciale



nell'intorno sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub - oltre ad alcuni centri commerciali nelle strade provinciali non lontano dall'immobile.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è ben servito dal punto di vista infrastrutturale, dista circa 600 m. dalla stazione ferroviaria Milano Lambrate, la quarta più grande stazione milanese dopo Milano Centrale, Milano Porta Garibaldi e Milano Rogoredo, servita anche dalla linea S9 (Saronno-Seregno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano e dalla linea M2 (verde) della metropolitana di Milano; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare le linee 33 (nelle vicinanze prossime dell'immobile)-39-54-75.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo autostradale Lambrate per A51 Tangenziale Est di Milano che conduce alle Autostrade A1 Milano Napoli e A4 Torino Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio costruito negli anni 80/90 del secolo scorso costituito: su fronte strada da cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un piano a terrazzo con deposito; su fronte interno da tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto con balcone e terrazzo.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco civile per esterni con parti interne faccia a vista;
- accesso: cancello pedonale e carraio in acciaio con aperture elettriche;
- scala fronte strada: di forma tonda con gradini in c.a. e rivestimento in serizzo; pianerottoli in resina;
- scala interna: di forma ellittica con gradini in c.a. e rivestimento in serizzo - in parte da completare;
- ascensore: n. 2 ascensori comuni (scala fronte strada – funzionante; scala interna – non funzionante);
- portineria: non presente;
- impianto idrico: scaldacqua multigas condominiale installato nei locali siti al piano 3° scala A terrazzo - mod. BGM150Q/BA;
- impianto termico/condizionamento: n. 3 pompe di calore condominiali per la climatizzazione estiva e invernale dell'edificio, con controllo autonomo della temperatura di ogni unità immobiliare – Marca DAIKIN modelli: A) RXYQ16P B) RXYQ18P C) RXYQ14P;
- condizioni generali dello stabile: buone, ma con alcune parti comuni da ripristinare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

CORPO: N

Appartamento al piano secondo con tre balconi e foro di collegamento (privo di scala) al terrazzo del piano terzo.

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate, prive di rivestimenti nel bagno/angolo cottura – presenza di diffuse macchie di umidità su pareti e soffitti (assenza di infiltrazioni da percolamento di acqua), causate da precedenti infiltrazioni di acqua provenienti dal piano soprastante (terrazzo);



- pavimenti: resina, con zoccolino in alluminio; sui balconi (ovest) piastrelle anti-gelive di colore grigio; sul terrazzo al piano terzo presenza di travi in acciaio e lamiera di copertura;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato, con apertura a battente;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno di colore bianco con apertura scorrevole a scomparsa non funzionante – da sostituire/ripristinare;
- imp. citofonico: presente – videocitofono;
- imp. elettrico: sotto traccia – placchette mancanti;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico/condizionamento: funzionamento non verificato;
- acqua calda sanitaria: funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- altezza dei locali: m. 3,10 – 2,60;
- condizioni generali: discrete/buone – in fase di completamento finiture.

CORPO: F

Cantina posta al piano interrato.

- pareti: imbiancate – presenza di umidità di risalita, macchie di umidità (assenza di infiltrazioni da percolamento di acqua) con distacchi di imbiancatura/intonaco e rigonfiamenti – parete su porta di accesso non a tutt'altezza;
- pavimenti: gettata di cemento colorata e zoccolino in ceramica;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: in alluminio anodizzato con apertura a battente;
- imp. elettrico: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,76 circa;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano - Via Sile risultano le seguenti certificazioni:

Impianti condominiali:

- Relazione Legge 10/91 con descrizione impianto termico: n. 3 pompe di calore condominiali per la climatizzazione estiva e invernale dell'edificio, con controllo autonomo della temperatura di ogni unità immobiliare – Marca DAIKIN, modelli: A) RXYQ16P B) RXYQ18P C) RXYQ14P;



- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto scaldacqua multigas condominiale installato nei locali siti al piano 3° scala A terrazzo - mod. BGM150Q/BA;
- Certificazione impianti elettrici.

Impianti unità immobiliare sub. 740:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto gas;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento.

****L'esperto fa presente che, poiché i luoghi sono stati modificati, in quanto in fase di variazione catastale una delle camere dell'unità immobiliare F2 è stata accorpata all'unità immobiliare C2, le dichiarazioni degli impianti dell'immobile oggetto della procedura devono essere rettificata; durante le O.P. l'esperto rilevava che nel locale camera sono presenti impianti a vista che verosimilmente proseguono verso l'unità immobiliare adiacente e quella/e soprastante/i.****

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il certificato di idoneità statica, come comunicato dall'amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 25.02.2022 e in data 07.04.2022, alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Marco Tamanini, e il primo anche alla presenza dell'Amministratore Unico della società debitrice _____ il sig. _____, nel corso dei quali è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli immobili risultano "liberi".

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente la società debitrice quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (*all. 7*).

4 PROVENIENZA (*all. 8*)

4.1. Attuali proprietari

_____ ede in _____
_____ in persona di _____
_____ amministratore unico

in forza di atto di vendita immobiliare a rogito Dott. Paolo Loviseti, Notaio in Milano, in data 14.10.2009 Repertorio n. 295719/47960, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 15.10.2009 al n. 21673 serie 1T e trascritto a Milano in data 15.10.2009 al Reg. Gen. n. 58994 e Reg. Part. n. 38440 acquistava un intero fabbricato in corso di ristrutturazione censito al fg. 279 mapp. 127 sub. 1 e 2 piani S2-S1-T-1-2-3-4-5



A/c della società _____ con sede legale in Milano – Via Francesco Redi n. 28 _____ persona di _____ quale amministratore unico.

4.2. Precedenti proprietari

- _____ con sede in Milano - CF: _____ atto a rogito Dott. Letterio Scordo, Notaio in Cuggiono, in data 05.10.2006 (repertorio n. 3078/2415, registrato a Magenta il 20.10.2006 al n. 2576 serie 1T e trascritto a Milano in data 21.10.2006 al Reg. Gen. n. 87856 e Reg. Part. n. 52529 acquistava un intero fabbricato strumentale di quattro piani fuori terra e due interrati, comprendente anche un'abitazione.
- _____ con sede in Francia CF: 97220930156 in forza di decreto di trasferimento immobili Rep. n. 1055 del 10.05.2004 trascritto il 09.06.2004 al Reg. Gen. n. 42150 e Reg. Part. n. 23732.
- _____ in forza di atto pubblico del 07.01.1988 Voltura in atti dal 17.06.1991 Rep. n. 107636 a firma Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, registrato a Milano al n. 945 il 19.01.1988 (n. 5652.1/1991).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, al 17/06/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 22/12/2021 (**all. 9**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna



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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 22.12.2016 al Reg. Gen. n. 83471 e Reg. Part. n. 14815 derivante da Decreto Ingintivo Rep. n. 26174/2016 del 22.09.2016

contro **CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27"** - Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 a Milano CF: 97633050154

a favore di CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27" di Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 a Milano CF: 97633050154

Importo capitale € 27.157,46; importo ipoteca € 35.858,87

****L'esperto evidenzia che, tra la documentazione agli atti, è presente un ulteriore Ricorso per Decreto Ingintivo n. 27399 del 09.11.2018 contro **CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27"** a favore di CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27", che non risulta però trascritto, in quanto non è presente nell'ispezione ipotecaria effettuata – importo € 17.136,78****

Ipoteca giudiziale iscritta il 14.02.2018 al Reg. Gen. n. 10922 e Reg. Part. n. 1742 derivante da Decreto Ingintivo Rep. n. 2630/2017 del 25.01.2017

contro **CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27"** - Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 a Milano CF: 97633050154

a favore di Avv. Giacomo Micheletti nato a Milano il 02.10.1971 CF: MCHGCM71R02F205K

Importo € 5.252,83

Ipoteca legale

Nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 09.06.2018 Repertorio n. 20309 trascritto il 27.07.2018 al Reg. Gen. n. 62034 e Reg. Part. n. 43073

contro **CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27"** - Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 a Milano CF: 97633050154

in favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano – Viale Brenta n. 18/B CF e Partita Iva: 09966380967 e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, DOBANK SPA con sede in Verona – Piazzetta Monte n. 1

Grava per la quota dell'intero dei beni.

Pignoramento del 20.04.2021 Repertorio n. 4776 trascritto il 20.05.2021 al Reg. Gen. n. 39310 e Reg. Part. n. 27374

contro **CONDOMINIO "RIMEMBRANZE 27"** - Viale delle Rimembranze di Lambrate n. 27 a Milano CF: 97633050154 persona dell'A.U

rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Campa CF: CMPMSM74T30L424W

in favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano – Viale Brenta n. 18/B CF e Partita Iva: 09966380967 e per essa, quale mandataria per la gestione dei crediti, DOVALUE SPA (nuova denominazione assunta da DOBANK SPA) con sede legale in Verona – Viale dell'Agricoltura n. 7, CF: 00390840239 e Partita Iva: 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Recalcatti (CF: RCLGNN55R21F205A) – importo € 1.434.537,63.

Grava per la quota dell'intero dei beni.



• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Altro (atti di intervento non trascritti)**

- Atto di intervento del 21.07.2021 promosso da Avv. Giacomo Micheletti nato a Milano il 02.10.1971 CF: MCHGCM71R02F205K – importo € 7.028,09

- Atto di intervento del 12.05.2022 promosso da
 C. n. 97633050154, in persona dell'amministratore pro-tempore sig. Fabio Fenaia, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Lenzi Levoni (CF: LNZNFC74H17E897Q) – importo € 106.527,00

- Atto di intervento del 30.05.2022 promosso da Condominio Viale Rimembranze di Lambrate n. 27 CF: 97633050154, in persona dell'amministratore pro-tempore sig. Fabio Fenaia, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Lenzi Levoni (CF: LNZNFC74H17E897Q) – importo € 106.527,00

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Fenaia – rag. Fenaia Fabio con sede in Milano – Via Pacini n. 72 – Tel. 02 2363932 – e-mail: info@studiodfenaia.it, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 10)**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

CORPO: N

Millesimi di proprietà e gestione: 78,775/1000 (n. 05)

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 5.768,65

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 3.749,09

Totale spese condominiali non pagate: € 27.449,83 di cui negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.517,74 (€ 5.768,65+€ 3.749,09 inclusa rata n. 5 del 01.08.2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €..... - non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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.



CORPO: F

Millesimi di proprietà e gestione: 2,406/1000 (n. 36)

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 172,69

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 110,72

Totale pesi condominiali non pagate: € 804,78 di cui negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 283,41 (€ 172,69+€ 110,72 inclusa rata n. 5 del 01.08.2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €..... - non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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

Regolamento del Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO: N

Barriere architettoniche accertate, in quanto all'interno della proprietà è presente un locale bagno non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per l'adattabilità del locale bagno nell'immobile è pari a € 5.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967; dall'atto di provenienza al debitore reperito risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in base a Concessione per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 14.11.1985 n. 581 Atti 188465/381/84, mentre i lavori di ristrutturazione in corso al momento dell'acquisto sono iniziati in base a Denuncia di Inizio Attività PG 76887/2006 del 02.08.2006 presentata dalla ristrutturazione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in ambito:

TUC Tessuto Urbano Consolidato – TRF Tessuto Urbano di recente formazione – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile: Tessuti Urbani compatti a cortina (Nuclei storici esterni)

Sensibilità paesaggistica alta (4)

Fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni / Classe III fattibilità con consistenti limitazioni

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca di costruzione, in quanto



il Comune rilasciava la C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava il Permesso di Costruire a Parziale Sanatoria n. 503 del 26.06.2012, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.

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

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

In data 13.01.2022 l'esperto depositava presso il Comune di Milano la richiesta di visura atti edilizi (ricevuta n. VISURA_PF_2022_213), in merito alla quale in data 17.03.2022 e poi ancora in data 22.03.2022, presso la Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius n. 15, prendeva visione dei fascicoli relativi agli atti di fabbrica e alla pratica edilizia annullata e infine in data 23.03.2022, presso gli Uffici di Via Sile n. 8, prendeva visione delle successive pratiche edilizie, che, a seguito del pagamento dell'importo per l'estrazione delle copie, venivano inoltrate in formato digitale in data 31.03.2022; solo a seguito dell'analisi della copiosa documentazione reperita, veniva alla luce l'esistenza di un Permesso di Costruire a parziale Sanatoria e completamento lavori, relativo a difformità in merito alla DIA del 02.08.2006, non presente tra la documentazione reperita; pertanto, in data 06.04.2022, l'esperto inviava ulteriore richiesta di visura atti presso l'Ufficio Condono di Via Sile 8 e in data 23.05.2022 riceveva la documentazione richiesta.

L'esperto, in particolare, reperiva la seguente documentazione:

- C.E. n. 98644 del 09.05.1983 per la costruzione di una scuola privata di informatica – benessere dei Vigili del Fuoco n. 138217 del 22.06.1983 (rif. precedenti progetti n. 138217 del 26.11.1982).
- C.E. n. 581/85 del 14.11.1985 atti 188645/381/84 per la costruzione di un edificio ad uso scolastico (2 e 5 piani fuori terra, piano soppalco spp e piano cantinato uso cantine, servizi tecnologici e parcheggi in esecuzione al Piano Particolareggiato del 25.01.1985); successiva Variante (Comunicazione art. 15 P.G. 0119905 del 16.04.1988) depositata il 13.03.1989 n. 28663/88; istanza di proroga del termine di inizio lavori presentata il 18.10.1986 atti 370201/83145/86; benessere dei Vigili del Fuoco n. 138217 del 09.06.1989 (rif. precedenti progetti n. 138217 del 26.11.1982); successiva Variante depositata il 12.11.1990 al n. 18393/89; fine lavori del 25.05.1989 P.G. 0176907.40025.
- C.E. n. 1311 del 01.12.1992 con Nulla Osta del 24.04.1991 con relativi disegni di progetto.
- D.I.A. del 02.08.2006 P.G. 768887/2006 del 19.09.2006 prog. 7598/2006 per ridistribuzione architettonica con opere di demolizione e ricostruzione interna/esterna e cambio di destinazione d'uso da scuola a residenza (monetizzazione) con relativi disegni di progetto – monetizzazione cambio d'uso (€ 112.906,41) w.f. 7598/2006, con reversale di pagamento n. 8302/2007 del 17.05.2007.
- Permesso di Costruire a parziale Sanatoria e completamento lavori prog. 6927/2011 prot. 394344000 presentato il 25.05.2011 (relativa a difformità in rif. alla DIA 7598/2006), oltre alle successive integrazioni richieste dal Comune di Milano (ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011), rilasciato il 26.06.2012 n. 503, con comunicazione di fine lavori e collaudo del 24.07.2012.
- D.I.A. del 03.08.2011 P.G. 587252/2011 del 08.08.2011 progr. 9778/2011 per recupero abitativo di sottotetto con modifica della pendenza della copertura di una porzione di tetto e realizzazione di una serra sul terrazzo piano quinto - diffida dall'eseguire le opere del 22.08.2011, relazione istruttoria del 03.09.2011, comunicazione di reato all'autorità giudiziaria PG 2011/10/15/18 e archiviazione del fascicolo del 18.01.2021.
- D.I.A. P.G. 646428/2012 del 15.10.2012 progr. 15966/2012 per la demolizione e ricostruzioni di tavolati interni con annessione di un locale da un'unità immobiliare ad



un'altra, senza variazione di numero di unità immobiliari (rif. unità al sub. 740)

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: N

Al sopralluogo il bene, sanato sulla base dell'integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012 (ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011), risultava non conforme alla D.I.A. P.G. 646428/2012 del 15.10.2012 progr. 15966/2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nei suddetti titoli edilizi) consistono in:

Piano secondo - in fase di completamento mancante solo di alcune finiture:

- nel locale guardaroba non sono presenti le due porte di chiusura; sul balcone è presente una tettoia abusiva e il balcone è stato erroneamente indicato non accessibile, mentre invece lo è, così come si evince dalla suddetta Sanatoria;
- nel locale disimpegno non è presente la porta di chiusura;
- nel locale bagno cieco non è stato possibile verificare l'esistenza dell'impianto di aerazione;
- in corrispondenza dei locali soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno e guardaroba è presente un ribassamento di altezza m. 2,60;
- nel locale camera la porta di ingresso è stata spostata sul lato opposto della stessa parete; è presente un foro a soffitto (soletta), ma non è presente la relativa scala di collegamento con il piano terzo (terrazzo).

Piano terzo - al rustico:

- sul terrazzo non sono presenti la scala di collegamento con il piano secondo, le pavimentazioni, la serra e il muro di confine con il terrazzo dell'unità immobiliare B adiacente.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00 (incluso Corpo F).

L'esperto rilevava in loco le seguenti non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, ma, poiché l'immobile è stato sanato sulla base della suddetta Sanatoria rilasciata dal Comune di Milano, tali difformità, verosimilmente, vanno in deroga agli strumenti urbanistici e dunque non dovranno essere rimate; riguardo la presentazione della nuova sanatoria, però, l'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità in merito a tali difformità e non si pronuncia né in merito all'ottenimento del titolo edilizio, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi (sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizioni/costruzioni da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa:

- l'unità immobiliare, progettata nella sanatoria con un bagno cieco in quanto aveva superficie utile inferiore a mq. 70, è stata poi modificata nella DIA, con l'annessione di un locale dell'alloggio adiacente, in un alloggio con superficie utile superiore a mq. 70, così come accertato in loco;
- la larghezza del disimpegno è pari a m. 0,80, anziché m. 1,00;
- i rapporti aero-illuminanti del locale camera non sono verificati.

L'esperto inoltre rilevava in loco le seguenti non conformità al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, oltre che al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 27.06.2012 e alla successiva DIA, e pertanto,



per rendere conforme l'immobile, dovranno essere eseguite le relative opere:

- presenza di tettoia abusiva sul balcone del locale guardaroba: rimozione di tettoia;
- presenza di un ribassamento di altezza m. 2,60 nel locale angolo cottura (locali principale altezza non inferiore a m. 2,70): rimozione di parte di ribassamento, in corrispondenza dell'area dell'angolo cottura.

Per quanto riguarda invece le opere di finitura (ad es. posa porte), le stesse non verranno quantificate e scorporate negli adeguamenti e correzioni della stima, in quanto l'immobile è ancora in fase di completamento/rustico, condizione già considerata nel valore di stima.

CORPO: F

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alle ultime planimetrie del 23.12.2011 PG 914364/2011 – integrazione al Permesso di Costruire a parziale Sanatoria rilasciato il 27.06.2012.

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

- la parete con la porta di accesso al locale non è a tutt'altezza;
- all'interno del locale sono presenti controsoffittature (per passaggio impianti) ad altezze diverse (m. 2,30 – m. 2,55 – m. 2,65).

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi rilevati sono sanabili mediante presentazione di richiesta di sanatoria.

Costi stimati: inclusi nel Corpo N.

7.3. Conformità catastale

CORPO: N

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 25.10.2012.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Piano secondo - in fase di completamento mancante solo di alcune finiture:

- nel locale guardaroba è presente un foro a soffitto (soletta), in corrispondenza della porta/finestra, chiuso con vetro; sul balcone è presente una tettoia abusiva;
- in corrispondenza dei locali soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno e guardaroba è presente un ribassamento di altezza m. 2,60;
- nel locale camera la porta di ingresso è stata spostata sul lato opposto della stessa parete; è presente un foro a soffitto (soletta), ma non è presente la relativa scala di collegamento con il piano terzo (terrazzo).

Piano terzo – al rustico:

- sul terrazzo non sono presenti la scala di collegamento con il piano secondo, le pavimentazioni, la serra e il muro di confine con il terrazzo dell'unità immobiliare B adiacente.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- la regolarizzazione è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria e successiva presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: F

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.09.2011.



Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi di quelli indicati al punto 7.2..

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

CORPO: N

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
appartamento	mq.	86,17	100%	86,17
balcone sud	mq.	4,82	30%	1,45
balcone	mq.	3,95	30%	1,19
balcone	mq.	3,95	30%	1,19
PIANO TERZO				
terrazzo	mq.	90,26	20%	18,05
		189,2		108,0
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: F

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
cantina	mq.	11,40	30%	3,42
		11,4		3,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni



igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all. 12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.950,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Lambrate

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 2.250,00 / prezzo max. 2.850,00 (Euro/mq)

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 006

CORPO: N

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento (Piano secondo) con tre balconi + terrazzo (Piano terzo)	A3	108,0	€ 2.500,00	€ 270.000,00
				€ 270.000,00

CORPO: F

Cantina (Piano interrato) ***locale ammalorato***	C2	3,4	€ 1.750,00	€ 5.950,00
				€ 5.950,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 006 (CORPI N-F)	€ 275.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.797,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.600,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	
- Corpo N	-€ 9.517,74
- Corpo F	-€ 283,41
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
Corpo N: rimozione tettoia e demolizione di parte di ribassamento, con relativi ripristini	-€ 1.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 247.551,35
arrotondato	€ 248.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e alla società debitrice (all. 13).

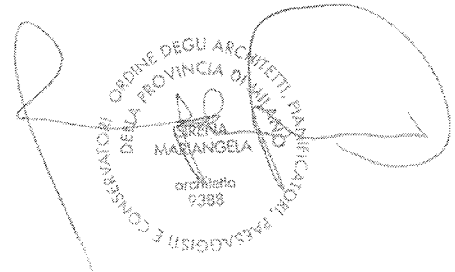


Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13.06.2021

l'Esperto Nominato



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp is from the 'CONSORZIO ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PARCHITTI, PAISAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The name 'SIRENA MARIANGELA' and the number '0338' are visible within the stamp.

ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 1c) Istanza di proroga del 06.04.2022 e verbale udienza del 12.05.2022
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8) Atto di provenienza
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10a) Informazioni condominiali
- 10b) Regolamento di condominio
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie
- 11b) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi
- 12b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia



