

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 3943/2011

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

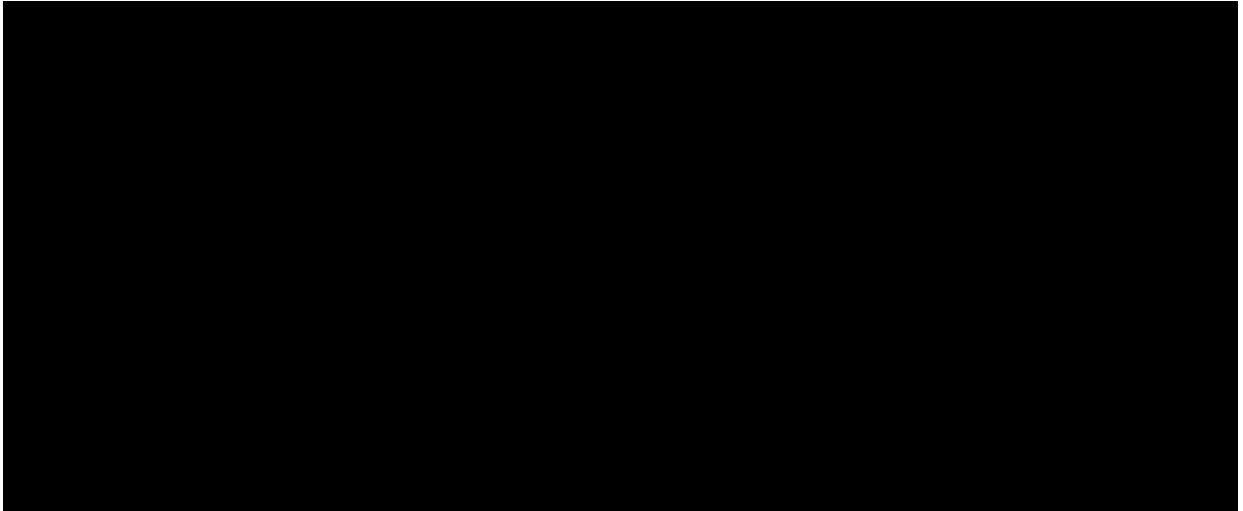
N.4 LOTTI – beni in Milano

Viale Tunisia n. 11/13 e Via Palazzi n.8



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it

INDICE SINTETICO



INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in in VIALE TUNISIA n. 13 – Milano (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 314, mapp. 119, sub. 53

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

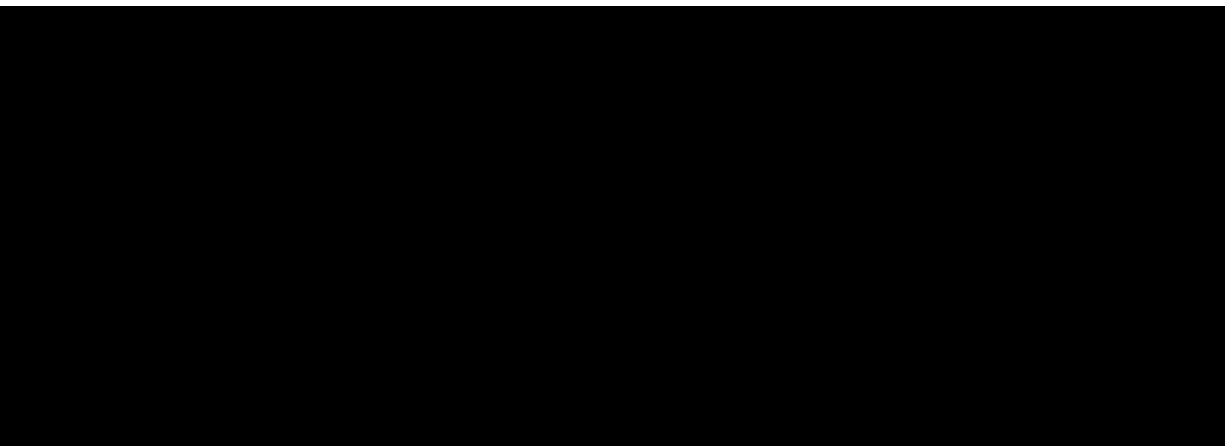
Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002

da libero: € 403.000,00

da occupato: € **322.400,00**



INDICE SINTETICO LOTTO 004: in VIALE TUNISIA n. 13 – Milano (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: C2 [Deposito]

Dati Catastali: fg. 314, mapp. 121, sub. 100

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 004

da libero: **€ 16.000,00**

PREMESSE GENERALI

- ✓ Con sentenza n. 3499 del 18/06/2020, corretta con decreto del 17/12/2020, il Tribunale di Milano ha dichiarato lo scioglimento della comunione tra [REDACTED] [REDACTED] comproprietari di più immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.
- ✓ A seguito della suddetta Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2019 rep. 3499/2020, **trascritta a Milano 1 in data 04/10/2021 ai nn. 76433/53110**, sono stati assegnati in piena proprietà al [REDACTED], esecutato, N. 4 unità immobiliari, identificate al NCEU del predetto comune come segue:
 - [REDACTED]
 - fg. 314, mapp. 119, sub. 53, P.2-S1, cat. A/3
 - [REDACTED]
 - fg. 314, mapp. 121, sub. 100 (ex scheda 28131 del 1974), P. S1, cat. C/2
- ✓ A seguito dell'ordinanza del GE del 11/01/2022 (*"ritenuto necessario al fine di consentire l'ordinata prosecuzione del giudizio e la adeguata pubblicità degli immobili da porre in vendita acquisire la relazione di stima aggiornata depositata nel giudizio di divisione n. 31998/2016 R.G.E.; invita il ctu arch. Cristina Marchesi a depositare la predetta relazione nel presente fascicolo, limitatamente ai beni assegnati al debitore [REDACTED] e elencati nella nota di trascrizione depositata in data 12.11.2021 dal delegato sub unità negoziale n. 5"*);
- ✓ la scrivente provvede a depositare la seguente relazione, limitatamente ai beni suddetti, sulla base di quella già depositata nel giudizio di divisione n. 31998/2016 R.G.E., riportandone il contenuto secondo la puntuazione del modello in uso in sezione, precisando che la stessa relazione era stata effettuata con l'ausilio della documentazione allegata alla Perizia in atti RG. 3943/2011 per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (licenze/pratiche edilizie); non si erano fatte ricerche presso i competenti uffici circa la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; circa la presenza o meno di condoni e/o concessioni; circa l'esistenza o meno di eventuali ingiunzioni presso i competenti uffici; circa l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza. La sottoscritta si riserva, se del caso, di effettuare le ricerche che risultassero opportune o necessarie, presso i competenti uffici.
- ✓ La scrivente ha provveduto inoltre ad aggiornare la suddetta relazione come segue:
 - a contattare l'amministratore di Condominio, in data 08/03/2022, ed a richiedere eventuali pendenze condominiali aggiornate, i millesimi di proprietà delle unità in oggetto, nonché conferma dei contratti di locazione in essere;
 - ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano sezione N.C.E.U. le visure catastali degli immobili aggiornate (a seguito di nuova intestazione) alla data del 22/03/2022;
 - ad effettuare nuova Ispezione presso l'Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 22/03/2022;
 - a reperire le Licenze di Abitabilità del fabbricato tramite servizio online nonché DOCFA e attestazione presentazione Pratica edilizia (CILA zonale N. 14385/2017) tramite sito internet del Comune di Milano- ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE;
 - a verificare la presenza dell'Attestato di prestazione energetica (APE) con estrazione dello stesso dal CEER, se presente;
 - ❖ ad effettuare nuovo sopralluogo in data 05/04/2022 con il custode nominato, dott. Ferraro, presso gli immobili oggetto della presente;
 - a riportare (attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, nell'ambito della procedura esecutiva) un 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.

Tutto ciò premesso, lo scrivente redige la seguente relazione:

LOTTO 002

Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato con annessa cantina al piano interrato

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intestato:

[REDACTED] per proprietà per 1/1

dati identificativi:

Ufficio: **fg. 314, mapp. 119, sub. 53**, cat. A/3, classe 7, zona cens. 2, consistenza: 6 vani, Sup. Catastale 102 mq, Totale escluse aree scoperte 100 mq; Rendita € 1.332,46 – VIALE TUNISIA n. 13 piano: 2-S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2018 Pratica n. MI0341338 in atti dal 28/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 117345.1/2018)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/08/2017 protocollo n. MI0373851 in atti dal 28/08/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.113382.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n. 269773.1/1998);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/1998 in atti dal 16/12/1998 (n. 283593.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/1993 in atti dal 16/12/1998 (n. 324031/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 09/01/1984 in atti dal 21/09/1988 (n. 66/1984);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

1.4. Coerenze da nord come da scheda:

dell'abitazione: Viale Tunisia, altra proprietà, cortile comune, vano scale comune ed altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: Viale Tunisia, proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 28/08/2017, visura catastale storica ed estratto di mappa)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

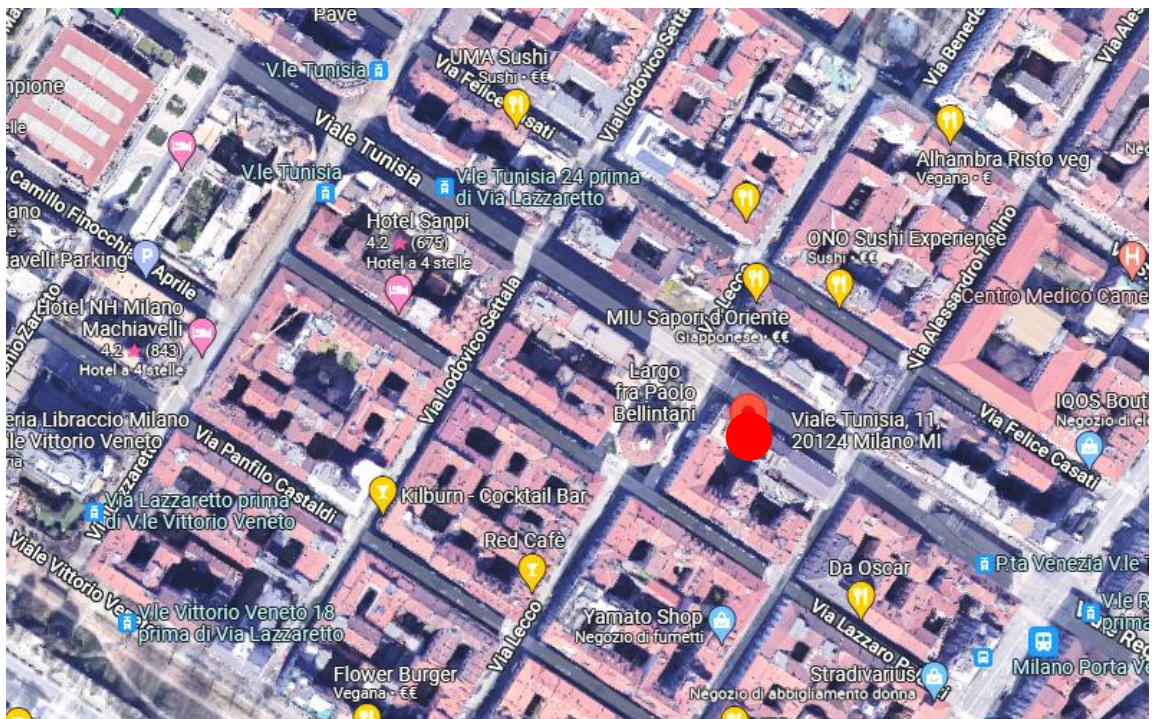
Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale risalente agli anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie linee (tram linee 1, 5 e 33) e sotterranei (MM1 Porta Venezia, Lima e Repubblica).

Servizi offerti dalla zona: buona la presenza di servizi alla residenza con presenza di negozi, bar, locali pubblici e spazi verdi (Giardini Pubblici Indro Montanelli nelle immediate vicinanze).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale, risalente agli anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

Il fabbricato è caratterizzato da un totale di nove piani fuori terra, adibiti a residenze e uffici, oltre al piano seminterrato, adibito a cantine, box e magazzini. Il piano nono, sottotetto, è adibito in parte a residenza ed in parte a depositi/solai privati e lastrico solare condominiale. L'ingresso allo stabile è posto lungo Viale Tunisia ed ha valenza sia pedonale, posto al civico numero 13, che carrabile, posto al civico numero 11.

Le facciate su strada sono rivestite in pietra colore grigio per tutto il piano terra ed in pietra colore beige per i restanti piani in condizioni nella norma; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Le facciate sul cortile interno sono intonacate e verniciate di colore beige con porzioni necessitanti di manutenzione; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Il portone pedonale di ingresso al fabbricato (civ. n.13) è ad anta singola in ferro e vetro in condizioni nella norma; il portone carraio (civ. n.11) è ad anta doppia in ferro e vetro in condizioni nella norma; il rivestimento del pavimento dell'atrio di ingresso, del vano scala e dei pianerottoli è in marmo.

Il fabbricato è dotato di doppio ascensore.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di servizio di portineria.

Tutte le unità immobiliari hanno riscaldamento centralizzato a pannelli. L'acqua calda sanitaria, oltre agli eventuali condizionatori e naturalmente anche l'impianto elettrico, sono a gestione autonoma.

Documentazione amministrativa e tecnica, in materia d'installazione degli impianti: non rinvenuta

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, dal sommario esame a semplice vista, il livello generale del complesso può essere considerato nella norma/buono, con un grado di conservazione e manutenzione nella norma.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Unità immobiliare sub. 53

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo del fabbricato con doppia esposizione composta, alla data del sopralluogo, da un corridoio di disimpegno, quattro camere, una cucina, due bagni, un piccolo disimpegno e due balconi.

L'unità è dotata di doppio ingresso (di cui uno tamponato dall'interno).

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, è persa in stato di conservazione e manutenzione discreto.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Plafoni
(componente
edilizia): finitura: intonaco + mani di pittura
condizioni: nella norma

Pareti (interne): finiture: intonaco + mani di pittura
condizioni: nella norma

Rivestimento
(componente
edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica;
ubicazione: parete sotto-pensili cottura e bagno
condizioni: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in parte listelli di parquet in parte in marmo ed in parte in piastrelle di gres porcellanato effetto parquet; condizioni: buone
	materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: bagno condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in legno con vetri singoli + tapparelle a protezione risalenti all'epoca di costruzione; presenti doppi serramenti in alluminio sul fronte strada condizioni: nella norma
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno; condizioni: nella norma
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: tipo blindato condizioni: buone
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Nella norma

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica; APE con codice identificativo 1514605341221, valido fino 29/12/2023 - classe energetica G: 171.31Kwh/mq anno
(Copia fax-simile Ape scaricata dal CEER, **Allegati N. 6- Informazioni condominiali**)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

I sopralluoghi agli immobili sono stati effettuati in data 02/05/2018 ed in data 17/05/2018 con il ██████████ comproprietario non esecutato, ██████████ per il precedente e l'Avv. ██████████ **(all. 2-verbale di sopralluogo)**.

La scrivente, in tali date, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione a favore di PLACE4YOU2 valido dal 01/07/2017 al 30/06/2021.
(verbale di sopralluogo in atti RG. 31998/2016; **all. 2** della presente)

- ❖ In data in data 05/04/2022 la scrivente ha provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo con il custode nominato, dott. Ferraro, presso l'immobile in oggetto; non si rilevano ulteriori cambiamenti/osservazioni rispetto ai precedenti sopralluoghi.
Si riporta unicamente che la PLACE4YOU2 è stata incorporata dalla società "DOVEVIVO", come riferito dall'amministratore.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

- Contratto di locazione n. 008527-serie 3T, registrato in data 27/10/2011 a favore di [REDACTED] contratto di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/07/2017 al 30/06/2021- canone annuo Euro 11.000,00.
La scrivente ritiene congruo il suddetto canone di locazione.

(contratti in atti RG. 31998/2016 ricevuti dalla proprietà e confermati dall'amministratore in data 08/03/2022 **all. N.3 Contratti di locazione**)

4. PROVENIENZA

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011)
La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

La piena proprietà dei beni oggetto del presente relazione è pervenuta al [REDACTED] come segue:

- ✓ In forza di Sentenza di Divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2019 rep. 3499/2020, **trascritta a Milano 1 in data 04/10/2021 ai nn. 76433/53110**, sono stati assegnati in piena proprietà al [REDACTED] esecutato, gli immobili identificati al NCEU di Milano al 314, mapp. 119, sub. 48, 53 e 720 ed al fg. 314, mapp. 121, sub. 100.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA COME IN EPIGRAF E PROMOSSA, OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE D ISATTESA, COSI' PROVVEDE:- DICHIARA LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNI ONE T RA [REDACTED] - A SSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA AD [REDACTED] GLI IMMOBILI IN M ILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 1 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- A SSEGNA I N PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILAN O RIPO RTATI ALL 'UNITA 2 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- ASSEG NA IN COMUN IONE OR DINARIA A [REDACTED] IN PARI QUO TA, L'IMMOBI LI IN MI LANO RIPO RTATI ALL'UNITA 3 DEL QUADR O "B" DELLA PRESENTE N OTA;- ASSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 4 DEL QUADRO "B" DELLA PRESEN TE NOTA;- ASSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 5 DEL Q UADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA; COSI' DECISO IN MILANO, 20 DICEMBRE 2 019.LA SENTENZA E' STATA DEPOSITATA IN DATA 18/6/2020. SI UNISCE A TTESTAZIONE DI PASSAGGIO IN GIUDICATO.

(Nota di trascrizione del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

Ai Sigg. [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] Ida (comproprietari non esecutati) in forza di:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016** - Registro Particolare 55172 Registro Generale 81470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
- **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016** - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/09/2003 - Registro Particolare 49616 Registro Generale 74089

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 4 Repertorio 11412/93 del 20/11/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.

Immobili siti in MILANO(MI)

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27968
Registro Generale 40646

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7875 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27969
Registro Generale 40647

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7874 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27970
Registro Generale 40648

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7877 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27971
Registro Generale 40649

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7876 del 1984

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1993 - Registro Particolare 13596 Registro Generale 20055- relativa ad Accettazione d'eredità a carico di [REDACTED] deceduta in data

14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.

Ai Sigg. [REDACTED]

ciascuno per le quote di propria spettanza, in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 9688

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27969 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 9689

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27968 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7876 Registro Generale 9690

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27971 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7877 Registro Generale 9691
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 27970 del 11/11/1997
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1975 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 9739 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro [redacted] deceduto in data 26/12/1973, ed a favore di [redacted] [redacted] ciascuno per le quote di propria spettanza

(Note di trascrizioni dei titoli in atti RG. 31998/2016 + Nota del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011)
La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Trascrizioni a Milano 1:**

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016 - Registro Particolare 55172 Registro Generale 81470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/10/2021 - Registro Particolare 53110 Registro Generale 76433
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3499/2020 del 20/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Immobili siti in MILANO(MI)

- **Misure Penali**

- Nessuna

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

Trascrizioni a Milano 1 (a carico di [redacted])

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/07/2009 - Registro Particolare 26983 Registro Generale 43074
Pubblico ufficiale VISMARA ERNESTO Repertorio 53034/10709 del 08/07/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 3. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
 4. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
 5. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)
 6. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)

N.B.: con le suddette Annotazioni il Tribunale di Milano ha dichiarato l'inefficacia del suddetto fondo patrimoniale nei confronti di CASSA LOMBARDA SPA, di VENETO BANCA SCPA e di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, come riportato al quadro "D" delle note:

"L'INEFFICACIA È DICHIARATA NEI CONFRONTI DELLA SOLA PARTE ATTRICE CASSA LOMBARDA SPA";

"P.Q.M. IL TRIBUNALE DI MILANO, SEZIONE DI MILANO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE RIGETTATA, COSÌ PROVVEDE: 1) REVOCA E DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DI VENETO BANCA SCPA E DI BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA IL SEGUENTE ATTO POSTO IN ESSERE DA [REDACTED] ATTO A ROGITO DOTT. VISMARA ERNESTO, NOTAIO IN MILANO, IN DATA 08.07.2009 REP. 53034, RACC. 10709, TRASCRITTO AVANTI L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IN DATA 31.07.2009 AI NUMERI 43074 DI REGISTRO GENERALE E 26983 DI REGISTRO PARTICOLARE."

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**
 - Iscrizioni a Milano 1:
 - ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11015 Registro Generale 48993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23677 del 05/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8114 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9128 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2011 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105 del 04/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5664 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 7001 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 6195
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105/1 del 04/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8115 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9129 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2011 - Registro Particolare 7400 Registro Generale 40452
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23677/2011 del 05/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5665 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 7002 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3486 del 22/03/2019 (SURROGAZIONE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 - Registro Particolare 7498 Registro Generale 50375
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4626 del 26/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8116 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9130 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2013 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 19238
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26229 del 29/07/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8117 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9131 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramenti**

Trascrizioni a Milano 1 a carico di: XXXXXXXXXX

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2011 - Registro Particolare 49915 Registro Generale 73052

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 18340/2011 del 03/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MILANO(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5666 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 7003 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Note: Le suddette Annotazioni (restrizione di beni) riguardano altri immobili estranei alla presente relazione

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 22/03/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**)

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG. 31998/2016 + aggiornamenti del 22/03/2022 all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bellosio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 08/03/2022 ed in data 11/03/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolute (sia per gestione ordinaria che straordinaria)

Spese di gestione corpo A (sub. 53):

Millesimi proprietà: 33,20 (come riferiti dall'amministratore)

Spese medie annue: non riferite dall'amministratore

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

7.1. Titoli edilizi (all. N. 7- Titoli edilizi):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza di Occupazione n. 353 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 11
- Licenza di Occupazione n. 354 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 13

Si riporta, come da premesse, che per l'immobile in oggetto è stata presentata:

- CILA zonale N. 14385/2017 per: "demolizione e ricostruzione di tavolati interni e realizzazione di un nuovo servizio igienico".

(Licenze sopra citate rivenute dalla scrivente tramite il servizio Agibilità online + allegati a precedente perizia in atti + attestazione presentazione Pratica edilizia tramite sito internet del Comune di Milano- Only

One pratiche edilizie online; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità catastale:

Corpo A - sub. 53

Alla data del sopralluogo (17/05/2018) l'immobile in oggetto, da quanto visionato, è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 28/08/2017 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per il calcolo della superficie "lorda commerciale" dell'unità (calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna - DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) la scrivente, previa verifica con rilievo metrico, a vista e fotografico, si è uniformata al metodo utilizzato dal precedente perito (come da Perizia in atti), ritenuto congruo, utilizzando i medesimi coefficienti di destinazione e di piano, come segue:

piano terreno e rialzato 0,90;
 piano primo 0,94;
 piano secondo 0,96;
 piano terzo 0,98;
 piani superiori al terzo 1,00;
 ultimo piano 1,05, se trattasi di loft o sottotetti trasformati 0,98.
 coefficienti delle pertinenze: cantine e solai inabitabili 0,20;
 camere a tetto o soffitte 0,33;
 balconi scoperti 0,25
 terrazze a livello scoperte da 0,25 a 0,15 a seconda delle dimensioni;
coefficienti per gli uffici: compresi in edifici residenziali posti in semicentri di elevato interesse terziario 0,97

Locali	Sup. Lorda mq	coeff.		sup. Lorda Comm. mq
Abitazione P. 2	98,38	0,96	1	94,44
balconi	7,30	0,25		1,83
cantina	5,76	0,20		1,15
Totale	111,44			97,42
Arrotondato				97,50

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all’attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell’ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, agenzie immobiliari, borsino immobiliare. it, catasto di Milano;

Sono state effettuate ricerche su fabbricati cielo terra comparabili nella zona, recentemente compravenduti.

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Milano- Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell’unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell’acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A3	97,5	€ 4.400,00	€ 429.000,00
		97,50		€ 429.000,00

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.

LOTTO 002

• Valore	€ 429.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 21.450,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 403.050,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 403.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 322.400,00

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

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 10/04/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo

Allegati N. 3- Contratti di locazione

Contratti di locazione ricevuti dalla proprietà e amministratore di condominio

Allegati N. 4- Provenienze

Copia titolo in atti + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG. 31998/2016 + aggiornamento del 22/03/2022

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta e Regolamento di Condominio;

Copia fax-simile Ape scaricata dal CEER

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Licenze di occupazione del 1961 rinvenute dalla scrivente + allegati a precedente perizia in atti + attestazione presentazione Pratica edilizia tramite sito internet del Comune di Milano- OnlyOne pratiche edilizie online;

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

LOTTO 004

Deposito/cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Vano ad uso deposito posto al piano interrato del fabbricato con accesso dal cortile condominiale dello stabile.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1- Catasto*):

Intestato:

[REDACTED] per proprietà per 1/1

dati identificativi:

Ufficio: **fg. 314, mapp. 121, sub. 100**, cat. C/2, classe 10, zona cens. 2, consistenza: 17 mq, Sup. Catastale 24 mq; Rendita € 70,24 – VIA LAZZARO PALAZZI n. 8 piano: S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- (ALTRE) del 18/06/1974 protocollo n. MI0599007 in atti dal 22/09/2004 CANTINA (n. 28131.1/1974).

Precedenti identificativi: CANTINA con scheda n. 28131.1 del 1974

1.4. Coerenze da nord come da scheda:

altra proprietà, altra proprietà, cantina altra proprietà, corridoio comune e cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 18/06/1974, visura catastale ed estratto di mappa)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale risalente agli anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con

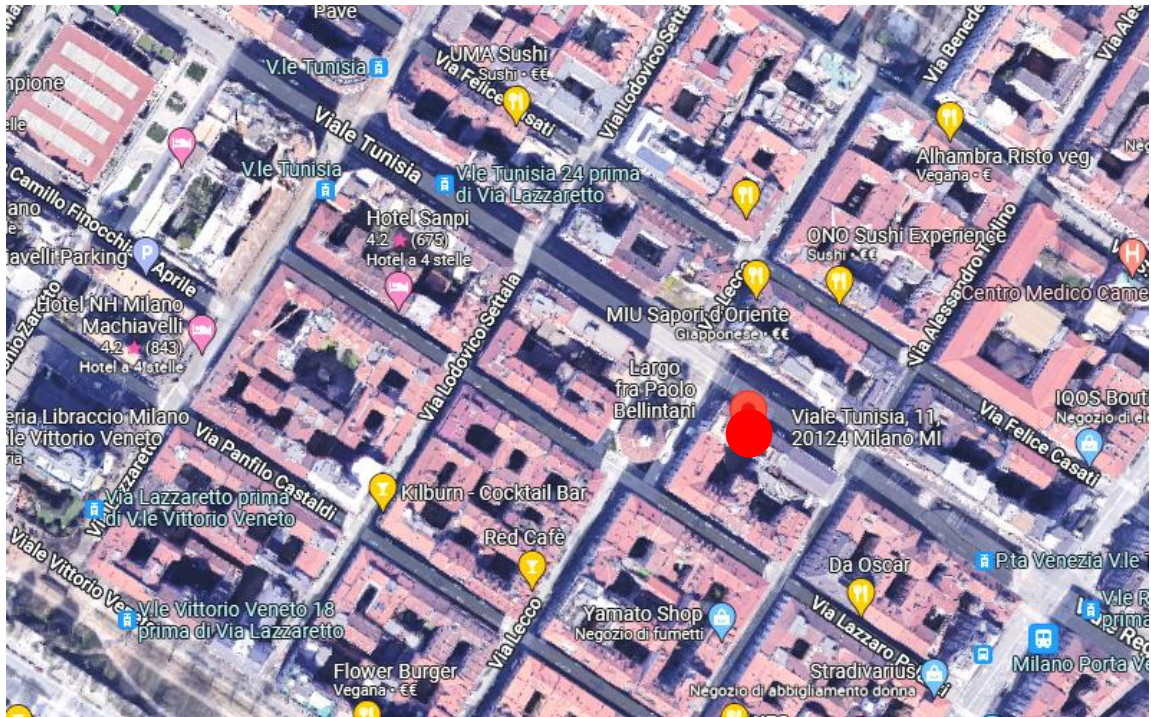
Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie linee (tram linee 1, 5 e 33) e sotterranei (MM1 Porta Venezia, Lima e Repubblica).

Servizi offerti dalla zona: buona la presenza di servizi alla residenza con presenza di negozi, bar, locali pubblici e spazi verdi (Giardini Pubblici Indro Montanelli nelle immediate vicinanze).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale, risalente agli anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

Il fabbricato è caratterizzato da un totale di nove piani fuori terra, adibiti a residenze e uffici, oltre al piano seminterrato, adibito a cantine, box e magazzini. Il piano nono, sottotetto, è adibito in parte a residenza ed in parte a depositi/solai privati e lastrico solare condominiale. L'ingresso allo stabile è posto lungo Viale Tunisia ed ha valenza sia pedonale, posto al civico numero 13, che carrabile, posto al civico numero 11.

Le facciate su strada sono rivestite in pietra colore grigio per tutto il piano terra ed in pietra colore beige per i restanti piani in condizioni nella norma; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Le facciate sul cortile interno sono intonacate e verniciate di colore beige con porzioni necessitanti di manutenzione; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Il portone pedonale di ingresso al fabbricato (civ. n.13) è ad anta singola in ferro e vetro in condizioni nella norma; il portone carraio (civ. n.11) è ad anta doppia in ferro e vetro in

condizioni nella norma; il rivestimento del pavimento dell'atrio di ingresso, del vano scala e dei pianerottoli è in marmo.

Il fabbricato è dotato di doppio ascensore.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di servizio di portineria.

Tutte le unità immobiliari hanno riscaldamento centralizzato a pannelli. L'acqua calda sanitaria, oltre agli eventuali condizionatori e naturalmente anche l'impianto elettrico, sono a gestione autonoma.

Documentazione amministrativa e tecnica, in materia d'installazione degli impianti: non rinvenuta

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, dal sommario esame a semplice vista, il livello generale del complesso può essere considerato nella norma/buono, con un grado di conservazione e manutenzione nella norma.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Unità immobiliare sub. 100, mapp. 121

Vano ad uso cantina/deposito posto al piano interrato del fabbricato di Via Palazzi n. 8 con accesso dal cortile condominiale di Viale Tunisia n.13.

Il deposito ha pavimenti in battuto di cemento, pareti a cemento e plafoni a volta in parte a cemento ed in parte a mattoni a vista.

Internamente l'unità, dal sommario esame a semplice vista, è persa in stato di conservazione e manutenzione modeste

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Plafoni (componente edilizia): finitura: a volta in parte a cemento ed in parte a mattoni a vista
condizioni: modeste

Pareti (interne): finiture: a cemento
condizioni: modeste

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento
condizioni: modeste

Porta di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino ad anta singola a battente in legno
condizioni: modeste

Stato di conservazione interna del bene: Sufficiente/modesto: necessita di manutenzione

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

I sopralluoghi agli immobili sono stati effettuati in data 02/05/2018 ed in data 17/05/2018 con il Sig. ██████████ comproprietario non esecutato, l'Avv. ██████████ per il

precedente e l'Avv. [REDACTED] (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in tali date, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, in uso comune ai comproprietari.
(verbale di sopralluogo in atti RG. 31998/2016; **all. 2** della presente)

- ❖ In data in data 05/04/2022 la scrivente ha provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo con il custode nominato, dott. Ferraro, presso l'immobile in oggetto; rispetto ai precedenti sopralluoghi si riscontra unicamente una quantità maggiore di materiale accatastato in loco.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

assenti

4. PROVENIENZA

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011)
La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

La piena proprietà dei beni oggetto del presente relazione è pervenuta al Sig. [REDACTED] come segue:

- ✓ In forza di Sentenza di Divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2019 rep. 3499/2020, **trascritta a Milano 1 in data 04/10/2021 ai nn. 76433/53110**, sono stati assegnati in piena proprietà al Sig. [REDACTED] esecutato, gli immobili identificati al NCEU di Milano al 314, mapp. 119, sub. 48, 53 e 720 ed al fg. 314, mapp. 121, sub. 100.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA COME IN EPIGRAF E PROMOSSA, OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE D ISATTESA, COSI' PROVVEDE:- DICHIARA LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNI ONE T RA [REDACTED] A SSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA AD [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 1 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- A SSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL 'UNITA 2 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- ASSEGNA IN COMUN IONE OR DINARIA A [REDACTED] E [REDACTED] IN PARI QUO TA, L'IMMOBILI IN MI LANO RIPO RTATI ALL'UNITA 3 DEL QUADR O "B" DELLA PRESENTE N OTA;- ASSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 4 DEL QUADRO "B" DELLA PRESEN TE NOTA;- ASSEGNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 5 DEL Q UADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA; COSI' DECISO IN MILANO, 20 DICEMBRE 2 019.LA SENTENZA E' STATA DEPOSITATA IN DATA 18/6/2020. SI UNISCE A TTESTAZIONE DI PASSAGGIO IN GIUDICATO.

(Nota di trascrizione del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

Ai Sigg. [REDACTED] (esecutato), [REDACTED]

(comproprietari non esecutati) in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016 - Registro Particolare 55172 Registro Generale 81470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/09/2003 - Registro Particolare 49616 Registro Generale 74089

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 4 Repertorio 11412/93 del 20/11/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.

Immobili siti in MILANO(MI)

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27968 Registro Generale 40646

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7875 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27969 Registro Generale 40647

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7874 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27970 Registro Generale 40648

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7877 del 1984

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27971 Registro Generale 40649

Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Immobili siti in MILANO(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7876 del 1984

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1993 - Registro Particolare 13596 Registro Generale 20055- relativa ad Accettazione d'eredità a carico di [REDACTED] deceduta in data 14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.

Ai Sigg. [REDACTED]

ciascuno per le quote di propria spettanza, in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 9688

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27969 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 9689
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 27968 del 11/11/1997
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7876 Registro Generale 9690
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 27971 del 11/11/1997
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7877 Registro Generale 9691
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 27970 del 11/11/1997
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1975 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 9739
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro
[REDACTED] deceduto in data 26/12/1973, ed a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per le
quote di propria spettanza

(Note di trascrizioni dei titoli in atti RG. 31998/2016 + Nota del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011)
La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Trascrizioni a Milano 1:**

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016 - Registro Particolare 55172
Registro Generale 81470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in MILANO(MI)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/10/2021 - Registro Particolare 53110
Registro Generale 76433
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3499/2020 del 20/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Immobili siti in MILANO(MI)

▪ **Misure Penali**

- TRASCRIZIONE del 04/12/2019 - Registro Particolare 61789 Registro Generale 90272 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13546 del 05/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8484 del 17/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Al quadro "D" della suddetta annotazione quanto segue:

NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PENALE NR. 13546/17 RG TRIB., CON L'ORDINANZA EMESSA IN DATA 28/05/2020, IL TRIBUNALE DI MILANO - I SEZIONE PENALE - PRESIDENTE: DOTT. ANDREA GHINETTI, HA DISPOSTO LA REVOCA PARZIALE DELLA PROPRIA ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSA IN DATA 05/11/2019, NEI CONFRONTI, FRA GLI ALTRI, DEL SIG. ██████████ LIMITATAMENTE ALL'IMMOBILE INDICATO AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

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

Trascrizioni a Milano 1 (a carico di ██████████)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/07/2009 - Registro Particolare 26983 Registro Generale 43074 Pubblico ufficiale VISMARA ERNESTO Repertorio 53034/10709 del 08/07/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in MILANO(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
4. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
5. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)
6. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)

N.B.: con le suddette Annotazioni il Tribunale di Milano ha dichiarato l'inefficacia del suddetto fondo patrimoniale nei confronti di CASSA LOMBARDA SPA, di VENETO BANCA SCPA e di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, come riportato al quadro "D" delle note:

"L'INEFFICACIA È DICHIARATA NEI CONFRONTI DELLA SOLA PARTE ATTRICE CASSA LOMBARDA SPA";

"P.Q.M. IL TRIBUNALE DI MILANO, SEZIONE DI MILANO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE RIGETTATA, COSÌ PROVVEDE: 1) REVOCA E DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DI VENETO BANCA SCPA E DI BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, IL SEGUENTE ATTO POSTO IN ESSERE DA ██████████ ATTO A ROGITO DOTT. VISMARA ERNESTO, NOTAIO IN MILANO, IN DATA 08.07.2009 REP. 53034, RACC. 10709, TRASCRITTO AVANTI L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IN DATA 31.07.2009 AI NUMERI 43074 DI REGISTRO GENERALE E 26983 DI REGISTRO PARTICOLARE."

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Iscrizioni a Milano 1:

- ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11015 Registro Generale 48993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23677 del 05/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8114 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9128 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2011 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105 del 04/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5664 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 7001 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 6195
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105/1 del 04/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8115 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9129 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2011 - Registro Particolare 7400 Registro Generale 40452
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23677/2011 del 05/07/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5665 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 7002 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3486 del 22/03/2019 (SURROGAZIONE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 - Registro Particolare 7498 Registro Generale 50375
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4626 del 26/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8116 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9130 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2013 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 19238
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26229 del 29/07/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 8117 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9131 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramenti**
[Trascrizioni a Milano 1](#) a carico di: XXXXXXXXXX

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2011 - Registro Particolare 49915 Registro Generale 73052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 18340/2011 del 03/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MILANO(MI)
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5666 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 7003 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Note: Le suddette Annotazioni (restrizione di beni) riguardano altri immobili estranei alla presente relazione

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 22/03/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**)

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG. 31998/2016 + aggiornamenti del 22/03/2022 all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bellosio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 08/03/2022 ed in data 24/03/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolte (sia per gestione ordinaria che straordinaria) e che "per quanto riguarda il sub. 100 non abbiamo nessun sub. 100 nella tabella millesimale".

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegato + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

7.1. Titoli edilizi (all. N. 7- Titoli edilizi):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza di Occupazione n. 1008 Atti 128388/26746/50 del 28/11/1950, vista la Licenza di opere edilizie del 04/5/1949 atti n. 54637/9920/49 per Via Lazzaro Palazzi n. 8
- Licenza di Occupazione n. 353 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 11
- Licenza di Occupazione n. 354 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 13

(Licenze sopra citate rivenute dalla scrivente tramite il servizio Agibilità online + allegati a precedente perizia in atti; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità catastale:

Corpo A - sub. 100, mapp. 121

Alla data del sopralluogo (26/07/2018) l'immobile in oggetto, da quanto visionato, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 18/06/1974 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- demolizione di spalletta di muratura e vano porta con relativa porta.

Costi presentazione di pratica edilizia onerosa a Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi compresi di oblazioni, aggiornamento catastale, opere edili (per ricostruzione del tavolato e vano porta) e parcelle professionali di tecnici abilitati, Euro 4.500,00 indicativi.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per il calcolo della superficie "lorda commerciale" dell'unità (calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna - DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) la scrivente, previa verifica con rilievo metrico, a vista e fotografico, si è uniformata al metodo utilizzato dal precedente perito (come da Perizia in atti), ritenuto congruo, utilizzando i medesimi coefficienti di destinazione e di piano, come segue:

piano terreno e rialzato 0,90;
 piano primo 0,94;
 piano secondo 0,96;
 piano terzo 0,98;
 piani superiori al terzo 1,00;
 ultimo piano 1,05, se trattasi di loft o sottotetti trasformati 0,98.
 coefficienti delle pertinenze: cantine e solai inabitabili 0,20;
 camere a tetto o soffitte 0,33;
 balconi scoperti 0,25
 terrazze a livello scoperte da 0,25 a 0,15 a seconda delle dimensioni;
coefficienti per gli uffici: compresi in edifici residenziali posti in semicentri di elevato interesse terziario 0,97

Locali	Sup. Lorda mq	coeff.		sup. Lorda Comm. mq
Deposito P. S I	25,00	0,20	1	5,00
Totale	25,00			5,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, agenzie immobiliari, borsino immobiliare. it, catasto di Milano;

Sono state effettuate ricerche su fabbricati cielo terra comparabili nella zona, recentemente compravenduti.

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Milano- Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del

mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	C2	5,0	€ 4.400,00	€ 22.000,00
		5,00		€ 22.000,00

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.

LOTTO 004

• Valore	€ 22.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 16.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 16.000,00

arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO 004 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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 10/04/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo

Allegati N. 3- Contratti di locazione

Contratti di locazione ricevuti dalla proprietà

Allegati N. 4- Provenienze

note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG.31998/2016 + aggiornamento del 22/03/2022

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Titoli edilizi

Licenze di occupazione rinvenute dalla scrivente + allegati a precedente perizia in atti

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
