

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

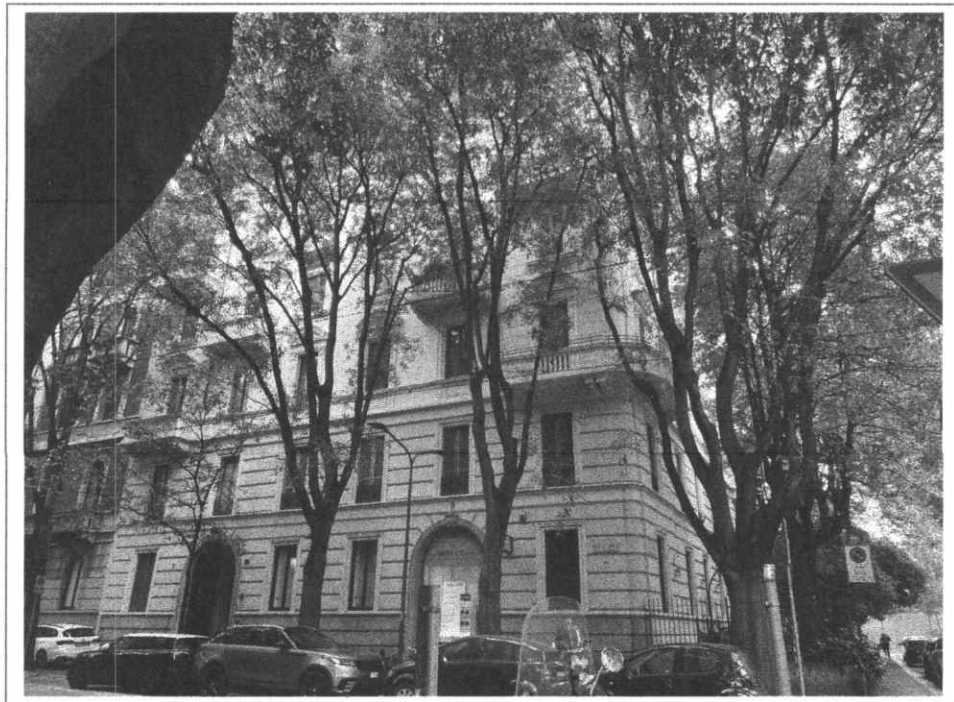
RG. 37/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Stella Laura Cesira**

**RELAZIONE DI STIMA CHE ANNULLA E SOSTITUISCE
LA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 22.12.2023
E L' INTEGRAZIONE DEPOSITATA IN DATA 09.01.2024**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Vincenzo Monti n. 42



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano Via Vincenzo Monti n. 42

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 343, particella 50, subalterno 4

Stato occupativo

Al sopralluogo, il debitore dichiarava che l'immobile è occupato dalla moglie e dalla figlia (invalida al 100%).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.190.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento con vano cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** sito al primo piano (al quale si accede anche dal balcone, tramite un montacarichi esterno localizzato nel cortile interno), composto di quattro locali, servizi (n. 2 disimpegni, cucina adibita a lavanderia e n. 3 bagni) e balcone, con annesso **vano cantina** al piano seminterrato; è compresa la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in Condominio, in ragione di 50 millesimi.

****L'esperto evidenzia che attualmente all'appartamento oggetto della procedura si accede, oltre che dal balcone tramite montacarichi esterno, dalla porta di ingresso dell'appartamento confinante (unità immobiliare altrà proprietà), dal cui locale ingresso, attraverso una porta interna, si accede al corridoio dell'immobile staggito; la porta di ingresso principale all'immobile pignorato (sul locale cucina adibito a lavanderia), invece, è una doppia porta: la porta esterna, con apertura a doppio battente, si presenta chiusa (assenza di chiavi - smarrite, come da dichiarazione del debitore), mentre la porta interna non è visibile, poiché coperta da un mobile fisso, ma il debitore a tale riguardo dichiarava che la stessa non è presente, in quanto l'apertura è stata murata.****

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXX nato a _____ CF: XXXXXXXXXXXXX, che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore ha contratto matrimonio a Milano in data 09.11.1974 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata il _____ a _____ CF: XXXXXXXXXXXXX (regime di separazione dei beni con atto del 07.09.1977 del Notaio Dott. Luigi Augusto Misericchi).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà **1000/1000**

dati identificativi: **fg. 343, part. 50, sub. 4**

dati classamento: Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 162 mq. (totale escluse aree scoperte 160 mq.), Rendita € 1.662,99

indirizzo: Via Vincenzo Monti n. 42 piano 1-S1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 21.03.2018 Pratica n. MI0130055 in atti dal 21.03.2018 (n. 45247.1/2018);

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 21.03.2017 Pratica n. MI0146613 in atti dal 21.03.2017 (n. 49964.1/2017);



- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: stabile al civico 44, cortile comune, vano scala e parti comuni, altro appartamento, Via Vincenzo Monti;
- della cantina: vano scala, corridoio comune su due lati, altra cantina.

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

Il bene immobile si trova nel Municipio 1 della Città Metropolitana di Milano, che comprende tutto il centro storico, partendo dal centro geografico di Milano di Piazza Duomo sino alla Cerchia dei Bastioni, con una superficie di circa 10 kmq. ed una popolazione di circa 97.000 abitanti; l'area comprende i seguenti quartieri: Duomo, Brera, Vigentina (Viale Beatrice d'Este), Ticinese, Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Giardini Porta Venezia, Pagano e Sarpi.

Fascia/zona: centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA.

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: nella zona (CAP 20123) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido, scuole dell'infanzia/materne (9 paritarie), primarie/elementari (9 statali, 5 paritarie), secondarie di I grado/medie inferiori (4 statali, 4 paritarie) e di II grado/medie superiori (6 statali, 18 paritarie), due Istituti Comprensivi (statali), che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, un Istituto Superiore (statale), un'istituzione scolastica dalla quale dipendono istituti superiori di diversa tipologia, oltre ad un Centro Territoriale Permanente per l'alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale; all'interno del municipio 1 sono presenti inoltre l'Università degli Studi di Milano statale, l'Università Cattolica del Sacro Cuore, l'Accademia di Belle Arti di Brera e il Conservatorio di Musica "Giuseppe Verdi"; il municipio 1 è dotato di parecchi luoghi di interesse, tra cui Piazza del Duomo, Teatro alla Scala, Galleria Vittorio Emanuele II, Via Monte Napoleone, il Quadrilatero della moda, Piazza Cordusio, Palazzo Reale, Piccolo Teatro, Palazzo Mezzanotte, Torre Velasca, Museo Civico di Storia Naturale, oltre che Castello Sforzesco, Santa Maria delle Grazie, Basilica di Sant'Ambrogio, Triennale, Arco della Pace, Museo Nazionale Scienza e Tecnologia Leonardo da Vinci e molti altri; è inoltre dotato di diverse aree a verde pubblico, tra cui i Giardini della Guastalla, il Parco Sempione, i Giardini Pubblici Indro Montanelli, il Parco delle Basiliche, i Giardini della Villa Comunale e i Giardini Perego; sono presenti anche il Carcere di San Vittore, oltre ad alcuni ospedali, tra cui il Policlinico di Milano, il Fatebenefratelli, la Clinica San Giuseppe, il presidio ospedaliero Gaetano Pini e la Casa di cura la



Madonnina; dal punto di vista socio-culturale sono presenti alcune istituzioni tra cui un C.A.G. - Centro di Aggregazione Giovanile (Portofranco), che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri di Milano, tre C.A.M. - Centri di Aggregazione Multifunzionale (Vigentina, Ponte delle Gabelle e Garibaldi), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive e tre biblioteche comunali; dal punto di vista commerciale sono presenti 59 filiali bancarie, oltre a numerose attività - negozi, ristoranti/pizzerie, bar, pub, locali alla moda e piccoli supermercati.

Principali collegamenti pubblici: il bene immobile è ben servito dal punto di vista infrastrutturale; dista circa 600 m. dalla stazione ferroviaria Cadorna, capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso, servita anche dai convogli delle linee del servizio ferroviario suburbano S3 (Milano - Saronno) e S4 (Milano - Camnago - Lentate), oltre che dal Malpensa Express; la stazione costituisce un importante interscambio tra le linee M1 e M2 della metropolitana di Milano; dista circa 500 m. dalla fermata Conciliazione della linea M1 della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 4 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano il bene immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 1-19-10-85.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km svincolo autostradale Viale Certosa per A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di 7 piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, costruito nell'anno 1897:

- struttura: muratura portante; copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole;
- facciate: principale con rivestimento in bugnato di colore grigio, in parte tinteggiato di colore giallo Milano; secondaria in intonaco civile tinteggiato di colore giallo Milano;
- accesso: su Via Vincenzo Monti portone in legno lavorato con apertura a doppio battente; nell'atrio di ingresso cancelletto in ferro lavorato verniciato di colore nero; per accesso al corpo scala portone in vetro e legno lavorato;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. rivestiti con lastre di marmo di colore grigio (alzate e pedate); pianerottoli di marmo di colore grigio; scala di accesso al piano interrato in pietra; atrio di ingresso in marmette;
- ascensore: n. 1 ascensore, non accessibile ai portatori di handicap, con cancelli di chiusura ai piani in ferro lavorato;
- montacarichi: n. 1 esterno (con struttura in ferro di colore grigio), non accessibile ai portatori di handicap, con accesso dal cortile interno e sbarco fino al piano quinto del fabbricato, compreso dunque il piano primo dove si trova l'immobile staggito;
- portineria: presente, con portoni in legno lavorato e vetro - servizio di portineria giornaliero;
- condizioni generali dello stabile: ottime, stabile d'epoca.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento sito al primo piano (al quale si accede anche dal balcone, tramite un montacarichi esterno localizzato nel cortile interno), composto di quattro locali, servizi (n. 2 disimpegni, cucina adibita a lavanderia e n. 3 bagni) e balcone.



- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica nei bagni 1 e 2 (fino ad h. 2.80 m. circa), nel bagno 3 (fino ad h. 0.90/1.20 m. circa, h. 2.20 circa lato vasca) e in cucina adibita a lavanderia (solo parte di parete con fascia h. 1.20 m. circa);
- pavimenti: ingresso, disimpegni e camera n. 4 in parquet; camere n. 1-2-3 in moquette; cucina e n. 3 bagni in piastrelle di ceramica; balcone in piastrelle antigelive;
- infissi esterni: in legno di colore grigio esternamente e bianco internamente; persiane in legno di colore grigio, con apertura a scorrimento su Via Vincenzo Monti e apertura a doppio battente sul cortile interno;
- porta d'accesso: porta esterna in legno a doppio battente che si presenta chiusa (mancante di chiavi); porta interna murata (non visionabile), coperta da un mobile fisso;
- porte interne: porta di ingresso all'appartamento (dall'immobile confinante) in legno con finitura bianca e apertura a battente; porte interne dei locali in legno tipo noce tanganika con apertura a battente;
- imp. citofonico: videocitofono (n. 14) presente su strada e citofono presente nell'atrio di ingresso in corrispondenza del portone a vetri, dal quale si accede al vano scale e agli immobili del condominio; all'interno dell'appartamento nel locale disimpegno è presente il videocitofono – funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia, con contatore e quadro elettrico presenti nel locale cucina;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato condominiale con termosifoni dotati di valvole;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico (marca Ariston) presente sul balcone; funzionamento non verificato;
- impianto gas: contatore presente sul balcone;
- servizio igienico: bagni n. 1 e 2 attrezzati con lavabo, bidet, w.c. e doccia; bagno n. 3 attrezzato con n. 2 lavabi, bidet, wc e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: camere h. m. 3,05 c.ca; bagni e disimpegni h. m. 2,90 c.ca, corridoio ingresso h. m. 2,34 c.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Vano cantina al piano seminterrato.

- pareti: muratura con intonaco al rustico non tinteggiato;
- soffitto: in mattoni a botte, tinteggiato di colore bianco;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno;
- condizioni: discrete/mediocri.

***L'esperto evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 12.02.2024 e 16.02.2024 presso l'immobile staggito, alla presenza del debitore e del Custode Giudiziario, gli ausiliari (elettricista e idraulico), incaricati dall'esperto con autorizzazione del Giudice (verbale di udienza del 01.02.2024), accertavano quanto segue:



- l'Impianto elettrico dell'immobile oggetto della procedura è indipendente dall'impianto dell'immobile comunicante, non oggetto di procedura;
- l'Impianto idrico-sanitario dell'immobile oggetto della procedura è indipendente dall'impianto dell'immobile comunicante, non oggetto di procedura.

Per quanto concerne invece la doppia porta di ingresso all'immobile pignorato (sul locale cucina adibito a lavanderia), l'esperto accertava che la porta esterna, con apertura a doppio battente, si presenta chiusa (assenza di chiavi – smarrite, come da dichiarazione del debitore), mentre la porta interna non è visibile, poiché coperta da un mobile fisso, ma il debitore a tale riguardo dichiarava che la stessa non è presente, in quanto l'apertura è stata murata.***

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova all'interno dell'Area C di Milano, una zona a traffico limitato (ingresso vietato ad alcuni mezzi e a pagamento) che delimita la Cerchia dei Bastioni, con parcheggi scarsi a pagamento.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23.10.2023 alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Francesca Maria Palco, e del debitore, il sig. XXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, quest'ultimo dichiarava che l'immobile risulta occupato dalla moglie, sig.ra XXXXXXXXXXXXX, e dalla figlia (invalida al 100%), sig.ra XXXXXXXXXXXXX; dalle verifiche anagrafiche effettuate, il sig. XXXXXXXXXXXXX risulta però cancellato dall'ANPR (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente), in quanto residente a Lugano (Svizzera) dal 30.07.1990, mentre la moglie e la figlia risultano residenti in Via Vincenzo Monti n. 42 (all. 7).

A seguito del provvedimento del Giudice del 01.02.2024, l'esperto effettuava ulteriori sopralluoghi in data 12.02.2024 e in data 16.02.2024 alla presenza del debitore, del Custode Giudiziario e degli ausiliari incaricati (idraulico ed elettricista), ai fini degli accertamenti necessari.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (**all. 9**)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXX nato a f : CF: XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi di Milano in data 29.06.1984 Repertorio n. 30345, registrato a Milano – Ufficio Registro Atti Privati al n. 47219 Serie 2 e trascritto a Milano 2 in data 25.07.1984 al Reg. Part. n. 27361.

A/c della sig.ra:

XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXX nata a i CF: XXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 05.07.1907 CF: XXXXXXXXXXXXX:

- per la quota di 1/2 di proprietà in forza di successione a XXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXX, apertasi in data 12.05.1946 e trascritta in data 11.11.1946 al Reg. Gen. n. 12472 e Reg. Part. n. 9993;

- per la quota di 1/2 di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Gaetano Pignatti di Lodi in data 08.11.1971 Repertorio n. 16592/99432, registrato a Lodi il 17.11.1971 al n. 3495 Vol. 190 e trascritto in data 26.11.1971 al Reg. Gen. n. 77458 e Reg. Part. n. 60887;

- per successivo atto di divisione a rogito Notaio Dott. Augusto Bernasconi De Luca in data 29.11.1973 Repertorio n. 24657/7353, registrato a Milano il 18.12.1973 al n. 4525 Serie E – 71/M – A/1 e trascritto in data 19.12.1973 al Reg. Gen. n. 35585 e Reg. Part. n. 29664.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, depositata in data 07/02/2023 dal Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri (RM), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente alla data del 21/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) 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 iscritta il 24.12.2008 al Reg. Gen. n. 92365 e Reg. Part. n. 15690 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Egidio Lorenzi di Milano in data 24.12.2008 Repertorio n. 82556 Raccolta n. 11372, registrato a Milano 3 il 24.12.2008 al n. 33941 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in N

CF: XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX (quota dell'intero dell'immobile oggetto della procedura) e XXXXXXXXXXXX nata a CF: XXXXXXXXXXXX (quota dell'intero di altro immobile non oggetto della procedura), coniugi in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 4.500.000,00 di cui € 2.505.775,00 di capitale.

* Annotazione n. 4416 del 04.05.2017 (restrizione di beni) – svincolo dall'ipoteca dell'immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX.

* Condizioni del rimborso del mutuo rimodulate su richiesta della parte mutuataria: capitale rideterminato in € 1.367.852,67 – n. 68 rate trimestrali dal 30.07.2017 al 30.04.2034.

Ipoteca giudiziale iscritta il 06.11.2019 al Reg. Gen. n. 82598 e Reg. Part. n. 14716 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 09.12.2016 Repertorio n. 29970

a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nato a F CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 18.000,00 di cui € 12.076,37 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca giudiziale iscritta il 20.07.2010 al Reg. Gen. n. 43941 e Reg. Part. n. 9724 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Udine del 13.07.2010 Repertorio n. 1571

a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF: XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 248.808,38 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca legale

Nessuna



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30.11.2020 Repertorio n. 15238 trascritto il 13.01.2021 al Reg. Gen. n. 1842 e Reg. Part. n. 1122

contro XXXXXXXXXXXX nato a) CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF:
XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. CF:
..... dall'Avv.

* Rif. Esecuzione Immobiliare RG n. 1304/2020 – dichiarazione di estinzione del 28.04.2021.

Pignoramento del 16.01.2023 Repertorio n. 46485 trascritto il 30.01.2023 al Reg. Gen. n. 5428 e Reg. Part. n. 4016

contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. M

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in 1 CF:
XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. CF:
..... dall'Avv.

Importo atto di precetto € 1.351.700,50.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Decreto di sequestro preventivo trascritto il 22.08.2011 al Reg. Gen. n. 55208 e Reg. Part. n. 37481 derivante da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Gorizia in data 16.07.2011 Rep. n. 788/2011

a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF: XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

* Annotazione a trascrizione (provvedimento di dissequestro Rep. n. 26/23 del 23.02.2023) Reg. Gen. n. 28212 e Reg. Part. n. 2710 del 21.04.2023.

Decreto di sequestro preventivo trascritto il 15.02.2013 al Reg. Gen. n. 8785 e Reg. Part. n. 6556 derivante da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Gorizia in data 29.01.2013 Rep. n. 2590/2012

a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF: XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

* Annotazione n. 9169 del 28.10.2022 (provvedimento di dissequestro).

* Annotazione a trascrizione (provvedimento di dissequestro Rep. n. 26/23 del 23.02.2023) Reg. Gen. n. 28213 e Reg. Part. n. 2711 del 21.04.2023.

- **Altro (Interventi non trascritti)**

Intervento del 19.01.2023 (rettifica del 23.01.2023) contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF: XXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore pro-tempore, XXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. F:

*Rif. Decreto ingiuntivo n. 29970/2016 RG 53944/2016 Rep. 26259/2017 emesso in data 09.11.2016 depositato in cancelleria in data 09.12.2016 (garantito da ipoteca) e notificato in data 17.01.2017 - € 14.401,34; opposizione n. 12928/2017; sentenza Tribunale di Milano n. 8179/2019 che ha respinto l'opposizione emessa in data 13.09.2019 munita di for-



mula esecutiva in data 09.02.2021 e notificata in data 29.09.2021 - € 5.480,65; ipoteca giudiziale iscritta in data 06.11.2019 al Reg. Gen. n. 82598 e Reg. Part. n. 14716.

*Rif. Decreto ingiuntivo n. 10254/2020 RG 21194/2020 Rep. 7324/2020 emesso in data 29.06.2020 munito di formula esecutiva in data 21.08.2020 e notificato in data 21.09.2020 - € 24.058,21.

Importo complessivo 1° intervento € 43.940,20.

Intervento del 15.06.2023 contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in CF: XXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore pro-tempore, XXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. .

*Rif. Decreto ingiuntivo n. 7625/2023 RG 15283/2023 Rep. 5980/2023 emesso in data 13.04.2023 depositato in cancelleria in data 26.04.2023 e notificato in data 26.05.2023

Importo complessivo 2° intervento € 36.015,23.

Intervento del 15.01.2024 contro XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXX con sede legale a , si n. 1, CF e P.IVA: XXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore Delegato, XXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa dall'Avv.

in forza di un contratto di cessione crediti, concluso in data 21.12.2023 e con efficacia giuridica alla data del 21.12.2023, ha acquistato pro-soluto dalla Cedente XXXXXXXXXXXX il credito derivante dal mutuo ipotecario intestato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nonché tutti i suoi accessori.

5.3. Eventuali note/osservazioni

***L'esperto fa presente che nell'atto di pignoramento e nel relativo atto di precetto, oltre che nella certificazione notarile in atti, risulta erroneamente indicata come gravante sull'immobile pignorato la Costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 30.05.1990 al Reg. Gen. n. 21377 e Reg. Part. n. 15409 con atto a rogito Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi di Milano in data 24.05.1990 Repertorio n. 42442 Raccolta n. 5696 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a .

CF: XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX K, ma che la stessa non si riferisce all'immobile oggetto della procedura, come precisato dal Custode Giudiziario nella relazione del 16.01.2024.***

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX con sede in Milano – Via Santa Sofia n. 33 - Tel. XXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11**).

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati:

- appartamento e cantina: 50/1000

Millesimi di riscaldamento degli immobili pignorati:

- appartamento: 30,27/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Maggio al 30 Aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2022/2023: € 5.009,32

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2023/2024: € 3.605,00



Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 07.06.2023 gravanti sull'immobile per €: 11.477,93 (importo già approvato a consuntivo e rate insolute)

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia (ordinarie): € 60.477,23

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 8.614,32 (anno 2022/2023 + 2023/2024)

Cause in corso: nessuna, ad eccezione di procedimenti di ingiunzione e la presente procedura esecutiva nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXXX

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate sia all'interno del fabbricato sia all'interno dell'appartamento oggetto della procedura, per la presenza di gradini nel corpo scale e di un ascensore e un montacarichi, non accessibili ai portatori di handicap, per raggiungere il piano primo dove si trova l'appartamento, il quale presenta tutti i locali bagno non accessibili ai disabili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 2 servoscale (dal piano terra al piano primo), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 5.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito non risultano informazioni dal punto di vista della costruzione del fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

NAF - Nucleo centrale di antica formazione

Immobili con valore estetico-culturale-ambientale (art. 18.2.d) – interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (art. 19.2.c)

Classe di fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica molto alta – 5

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia:

Beni paesaggistici: complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c-d) - Edifici compresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano

Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 – Prescrizioni a-c NA PTCP)

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava relazione di seconda visita per ultimazione opere al rustico nell'anno 1987.



Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto il Comune di Milano rilasciava SCIA Progr. 3697/2017 PG 68671/2017 del 10.02.2017, in seguito alla quale non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

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. 12):

- Atti di fabbrica prot. generale n. 26322 riparto n. 3064 ufficio tecnico n. 2081/1897 – proprietà sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Domanda in Sanatoria n. 8180 del 09.12.1982 proprietà XXXXXXXXXXXX - Rilascio di Autorizzazione per opere edilizie n. 1320 del 22.04.1983 Atti 257834/ 8180/82 (abitazione al piano primo collegata al piano secondo mediante scala interna): demolizione e ricostruzione tavolati in Variante, rispetto al progetto approvato con licenza n. 1047 del 29.07.1976;
- SCIA Progr. 3697/2017 PG 68671/2017 del 10.02.2017 proprietà XXXXXXXXXXXX: frazionamento abitazione in due unità immobiliari, con rimozione della scala esistente, che collega il piano primo al piano secondo, con relativa ricostruzione e chiusura della soletta tra i due piani; al piano primo (oggetto di procedura) formazione di cucina, ribassamenti in cartongesso nei locali disimpegno, cucina e bagni e spostamento porte nei bagni e cucina; al piano secondo (non oggetto di procedura) formazione di bagno, demolizione e nuova costruzione di tavolati. Fine lavori del 21.03.2017.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla SCIA Progr. 3697/2017 PG 68671/2017 del 10.02.2017.

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

- ingresso all'immobile pignorato (sul locale cucina adibito a lavanderia): porta interna non presente, in quanto l'apertura è stata murata;
- presenza di un'apertura con porta di accesso da un'altra unità immobiliare, non oggetto di esecuzione, al corridoio (disimpegno) avente altezza ribassata a m. 2.34 c.ca;
- il disimpegno di accesso alla camera n. 4 con bagno n. 3, ha superficie maggiore, in quanto le pareti adiacenti all'altro disimpegno (h. ribassata m. 2.86) sono in posizione spostata; il bagno n. 3 ha larghezza leggermente inferiore;
- nei tre bagni è presente un gradino di altezza cm. 20;
- le altezze interne ribassate sono le seguenti: lavanderia h. m. 2.87, bagno 1 h. m. 2.76, bagno 2 h. m. 2.86 e bagno 3 h. m. 2.86.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati, sulla base dell'Autorizzazione a Sanatoria per opere edilizie n. 1320 del 22.04.1983 Atti 257834/ 8180/82, oltre che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

Al sopralluogo il vano cantina risultava conforme agli atti di fabbrica prot. generale n. 26322 riparto n. 3064 ufficio tecnico n. 2081/1897.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 21.03.2017.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono nei medesimi di cui al punto 7.2.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

Al sopralluogo il vano cantina risultava conforme alla planimetria catastale del 21.03.2017.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	155,00	100%	155,00
balcone	mq.	6,20	30%	1,86
PIANO SEMINTERRATO				
vano cantina	mq.	6,64	30%	1,99
		167,8		158,9
		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. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 7.200,00 / prezzo max. 10.200,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: Leopardi – Boccaccio - Pagano

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 6.800,00 / prezzo max. 9.200,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano primo) e vano cantina (piano seminterrato)	A2	158,9	€ 8.000,00	€ 1.271.200,00
				€ 1.271.200,00

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 001	€ 1.271.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 63.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
Spese condominiali scadute e insolute nei due anni anteriori alla data della perizia	-€ 8.614,32
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:	-€ 5.000,00
- porta di accesso all'immobile - porta esterna in legno: rimozione cilindro esistente e fornitura e posa di nuovo cilindro; apertura interna murata: demolizione di parte di parete per creazione vano per alloggiamento porta, con fornitura e posa nuova porta blindata;	
- porta interna comunicante con altro immobile non oggetto di pignoramento: rimozione porta interna esistente e costruzione di parte di parete a chiusura del collegamento tra le due unità immobiliari, compresa imbiancatura finale.	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.190.725,68
arrotondato	€ 1.190.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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. e di averne inviato copia a mezzo PEC sia al Creditore Procedente sia al legale del debitore esecutato (**all. 14**).



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

Con ossequio.

Milano li: 05.03.2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10a) Ispezione ipotecaria
- 10b) Dichiarazione di estinzione precedente pignoramento
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta visura atti Comune di Milano e Biblioteca Trivulziana
- 12b) Pratiche edilizie reperite – atti di fabbrica
- 12c) Pratiche edilizie reperite – Sanatoria 1982/83
- 12d) Pratiche edilizie reperite – SCIA 2017
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

