

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 263/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE AGGIORNATA
LOTTO UNICO: quota di 1/3 di Appartamento + Box in Milano (MI)
Via Tertulliano n. 38



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Tertulliano n. 38 – Milano (MI)****Dati Catastali****Corpo A****Categoria:** A2 [Abitazione]**Dati Catastali:** Foglio: **530** Particella: **321** Sub.: **6****Stato occupativo****Corpo A:** al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento**Comproprietari non esegutati**

██████████ nato a Enna (EN) il ██████████, c.f. ██████████ per proprietà 1/3
██████████ nato a Milano (MI) il ██████████, c.f. ██████████, per proprietà 1/3

Corpo B**Categoria:** C6 [Box]**Dati Catastali:** Foglio: **530** Particella: **321** Sub.: **74****Stato occupativo****Corpo B:** al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento**Comproprietari non esegutati**

██████████ nato a Enna (EN) il ██████████, c.f. ██████████ per proprietà 1/3
██████████ nato a Milano (MI) il ██████████, c.f. ██████████ per proprietà 1/3

Prezzo LOTTO UNICO

quota 1/1 di proprietà: € 757.400,00

quota 1/3 di proprietà: € 252.400,00

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

quota 1/1 di proprietà da libero: € 715.000,00

quota 1/3 di proprietà da libero: € 238.000,00

quota 1/1 di proprietà da occupato: **€ 572.000,00**quota 1/3 di proprietà da occupato: **€ 190.000,00**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare con cantina + box

N.B.: la presente Relazione integra e sostituisce la Relazione Peritale depositata in data 05/02/2025 a seguito della visione degli atti di fabbrica, reperiti dagli Uffici preposti, nonostante solleciti, solo in data 18/02/2025, del rinvenimento di ulteriore pratica edilizia del 1995 presso il Municipio 4 in data 24/02/2025, della risposta ricevuta dall'Agenzia Entrate solo in data 21/02/2025 per scheda box non reperibile ed avendo riscontrato alcuni errori materiali. Si precisa che il valore del compendio pignorato risulta invariato rispetto alla precedente relazione.

PREMESSE

Oggetto di procedura sono 2 unità immobiliari, pignorate per la quota di 1/3, facenti parte del medesimo fabbricato, site in Comune di Milano, Via Tertulliano n. 38, consistenti in un appartamento con cantina (cat. A/2) e da N. 1 box (cat. C/6), identificate al NCEU del suddetto Comune al Fg. **530** Map. **321** Subb. **6** e **74**; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

La scrivente riporta che la scheda catastale relativa al box in oggetto, identificato al fg. 530, map. 321, **sub. 74**, NON risulta rilasciabile dal servizio Sister e non risulta allegata all'atto di provenienza; la visura catastale è risultata priva dei dati relativi alla superficie catastale.

T142891	COMUNE MILANO FGL 530 PART 321 SUB 74	20/11/2024	chiusa con errore	Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4
---------	---------------------------------------	------------	-------------------	--	----

La scrivente ha provveduto pertanto a richiedere la rasterizzazione della suddetta scheda presso gli Uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate.

In data 21/02/2025 gli Uffici competenti rispondevano che: *"...agli atti dell'ufficio non risulta essere mai stata presentata la planimetria dell'unità immobiliare urbana in oggetto trattandosi di accertamento d'ufficio, pertanto la invito a presentare nuovi documenti di variazione Do.C.Fa. con causale "presentazione planimetria mancante" entro 90 gg. dal ricevimento della presente, previa corresponsione del previsto tributo speciale catastale. In caso di inadempienza l'Ufficio può provvedere alla redazione del nuovo atto di aggiornamento, imputando gli oneri ed eventuali sanzioni ai soggetti obbligati, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244."*

Per l'eventuale vendita dell'immobile (box), pertanto, potrebbe essere opportuno presentare, come da lettera ricevuta, *"nuovi documenti di variazione Do.C.Fa. con causale "presentazione planimetria mancante" entro 90 gg. dal ricevimento della presente, previa corresponsione del previsto tributo speciale catastale"* (il tutto ad un costo indicativo di euro 500,00), demandando all'III.mo GE per le determinazioni del caso.

Si riporta che l'amministratore di Condominio ha fornito alla scrivente copia di elaborato grafico (allegato ad un rogito del 1973) relativo al piano boxes nel quale è raffigurato anche il box in oggetto, numero di interno 30 (come da sopralluogo e da titoli edilizi).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Milano, Via Tertulliano n. 38, posto al piano primo del fabbricato, composto di tre locali e accessori, terrazzo e relativo vano di cantina.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/3** proprietà dell'immobile di:

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████, ██████████, per proprietà 1/3.

Comproprietari non esecutati:

██████████ nato a Enna (EN) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

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

Intestato:

██████████ nato a MILANO (MI) il ██████████ c.f. ██████████, per proprietà 1/3

██████████ nato a ENNA (EN) il ██████████ c.f. ██████████, per proprietà 1/3

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

dati identificativi: Foglio: **530** Particella: **321** Sub.: **6**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 6; zona cens. 2; consistenza 6,5 vani; sup. catastale tot. 130 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 115 mq; rendita € 1.577,78

indirizzo: Comune di Milano, VIA TERTULLIANO n. 38 Piano 1-S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. MI0648959 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104999.1/2009)
- VARIAZIONE del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 MODIFICHE INTERNE (n. 121574.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1974 in atti dal 28/02/1996 VENDITA (n. 53474/1974);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento e terrazzo: a nord est a linea spezzata cortile comune e via Tertulliano; a sud est a linea spezzata appartamento di proprietà della venditrice, pianerottolo, vano ascensore e vano scala di proprietà comune;

a sud ovest appartamento di proprietà della venditrice;

a nord ovest 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;

della cantina: a nord est cortile comune e cantina della venditrice;

a sud est detta cantina e corridoio comune;

a sud ovest altra cantina della venditrice;

a nord ovest 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 aggiornati- Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 28/02/1996)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Autorimessa sita al piano interrato distinta con il numero interno 30.

Si ricorda che la scheda è risultata "non rilasciabile" dal servizio Sister.

La scrivente ha provveduto pertanto a richiedere la rasterizzazione della suddetta scheda presso gli Uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate.

In data 21/02/2025 gli Uffici competenti rispondevano che: "...agli atti dell'ufficio non risulta essere mai stata presentata la planimetria dell'unità immobiliare urbana in oggetto trattandosi di accertamento d'ufficio..."

Si riporta che l'amministratore di Condominio ha fornito alla scrivente copia di elaborato grafico (allegato ad un rogito del 1973) relativo al piano boxes nel quale è raffigurato anche il box in oggetto, numero di interno 30 (come da sopralluogo).

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/3** proprietà dell'immobile di:

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████, ██████████, per proprietà 1/3.

Comproprietari non eseguiti:

██████████ nato a Enna (EN) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

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

Intestato:

██████████ nato a MILANO (MI) il ██████████ c.f. ██████████, per proprietà 1/3

██████████ nato a ENNA (EN) il ██████████ c.f. ██████████, per proprietà 1/3

██████████ nato a Milano (MI) il ██████████ c.f. ██████████ per proprietà 1/3

dati identificativi: Foglio: **530** Particella: **321** Sub.: **74**

dati classamento: cat. **C/6**; classe **6**; zona cens. **2**; consistenza **13 mq**; sup. catastale **/**; rendita **€ 109,44**

indirizzo: Comune di Milano, VIA TERTULLIANO n. 38 Piano S1

dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.9. Coerenze del box come da rogito:

a nord: parti comuni; ad est: box di proprietà Sambataro o aventi causa; a sud: condominio di via Tertulliano 48; ad ovest: 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 aggiornati- Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, elaborato planimetrico allegato a rogito fornito dall'amministratore, risposta agenzia entrate per scheda box)

1.10. 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 situati in zona periferica sud est di Milano (TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI), in Via Tertulliano n. 38.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con limitata 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

Principali collegamenti pubblici: la zona è dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 90 e 91

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con buona presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, supermercati, centri sportivi, banche, scuole, luoghi di culto ed aree a verde. Si segnala nelle immediate vicinanze il Giardino Marcello Candia

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

Le proprietà pignorate sono costituite da una unità immobiliare a destinazione residenziale e da n. 1 box, facenti parte di un complesso immobiliare condominiale, realizzato nella prima metà degli anni '70, posto in Via Tertulliano n. 38, zona periferica sud est di Milano

Il complesso condominiale, completamente recintato, dotato di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato, dotato di vano ascensore, è composto da sette piani fuori terra di cui il piano terra adibito a portineria e negozi, oltre un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, avente ingresso pedonale e carraio da via Tertulliano.

- Facciate: rivestite in clinker color marrone in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati di colore beige in condizioni nella norma;
- copertura: piana
- ingresso pedonale al complesso: portone a doppia anta a battente in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
- ingresso carraio alle autorimesse: cancello ad anta doppia a battente in ferro ad apertura automatizzata in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli e gradini rivestiti in marmo in condizioni nella norma
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

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

CORPO A- Appartamento sub. 6

L'unità in oggetto è posta al piano primo, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno, una cucina abitabile, due disimpegni, due camere, due bagni (di cui uno finestrato) ed un ampio terrazzo.

Presente una seconda porta di accesso (di servizio) coperta da arredi internamente.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Al piano interrato è ubicato il vano di cantina pertinenziale.

Si segnala che alla data del sopralluogo non è stato possibile visionare il suddetto vano libero da beni mobili; non è stato possibile, pertanto, verificare compiutamente lo stato dei luoghi (manutenzione ecc..) e/o la presenza di impianti (tubazioni condominiali ecc..). Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

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

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio, a nord ovest (sul terrazzo) ed a nord est su via Tertulliano
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;

- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni sufficienti seppur necessitanti di manutenzione; presenti griglie in ferro verniciate di colore bianco a protezione
- sistema di oscuramento: tapparelle in ferro in condizioni nella norma
- porte interne: in legno in parte di tipo a battente ed in parte di tipo scorrevole interno muro in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma; in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in parquet in buone condizioni;
- impianto video- citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia certificazioni non rinvenute; si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: a caloriferi di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo a caloriferi alimentato da boiler elettrico; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- impianto di condizionamento: predisposizione di tipo a split presente
- altezza dei locali: H mt 2,90 circa

Cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in lisciata di cemento;
- pareti e plafone: intonacati
- altezza locale: H mt 3,25 circa.

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; codice identificativo 1514603413119, valido fino 05/12/2029, secondo termini di legge. Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 247.98 kWh/mqa.

CORPO B

Esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite/rinvenute per il bene

CORPO B- Box sub. 74

L'unità in oggetto, identificata con il n. di interno 30, è posta al piano interrato del fabbricato con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato ad anta doppia a battente e rampa carraia da Via Tertulliano.

Il box ha pavimento in piastrelle e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale.

Misure interne: 2,56 x 5,57 circa

Larghezza apertura serranda 2,31 mt circa; altezza interna netta mt. 2,46 circa; altezza netta sotto serranda H 1,96 mt circa

Internamente l'unità immobiliare (ingombra di scatoloni e materiale accatastato), dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Note: si ricorda che non è stata rinvenuta la scheda catastale della suddetta unità; la scrivente ha fatto richiesta di rasterizzazione presso gli Uffici dell'agenzia delle Entrate.

In data 21/02/2025 gli Uffici competenti rispondevano che: *"...agli atti dell'ufficio non risulta essere mai stata presentata la planimetria dell'unità immobiliare urbana in oggetto trattandosi di accertamento d'ufficio..."*

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

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni nella norma;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in piastrelle
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite/rinvenute per il bene

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 27/11/2024.

La scrivente, in data 27/11/2024, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento

Corpo B: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento

Si rimanda alla relazione del custode sul punto

3.2. Esistenza contratti di locazione: corpo A

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate a nome del debitore quale dante causa, risulta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 25/01/2020, della durata di anni quattro, rinnovabili per ugual periodo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Ufficio territoriale di Milano il 03/02/2020 al n. 003202 - serie 3T, in data anteriore al pignoramento e canone di locazione pari ad Euro 1.600,00 mensili oltre ad Euro 300,00 per spese condominiali per un totale di Euro 22.800,00 annui **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate).**

Note: si precisa che nell'allegato "A" del suddetto contratto sono elencati i beni mobili/arredi di proprietà del locatore.

- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione.

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con contratto ricevuto, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/03/2024, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 03/02/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Ai signori [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta, per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduta in data 03/10/2011, come segue:
 - Certificato di Denuncia di successione in morte di [REDACTED], per quota di 1/1 ed a favore di [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per quota di 1/3, **trascritto a Milano 1 in data 03/04/2012 ai nn. 16914/12290;**
 - Accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] per quota di 1/1 ed a favore di [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per quota di 1/3, **trascritta a Milano 1 in data 06/08/2024 ai nn. 56931/ 42671**

Al quadro "D" della suddetta nota si legge:
 "SI PRECISA CHE CON NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA PRESSO LA CONSERVATORIA DI ENNA IN DATA 26/07/2012 AI NN. 5902/4992 E' STATA ACCETTATA L'EREDITA' DELLA DE CUIUS CHE COMPRENDEVA ANCHE BENI IMMOBILI IN MILANO MEGLIO RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, COME RISULTA DALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE CHE SI ALLEGA UNITAMENTE AL TRASCRIVENDO TITOLO.SI PRECISA INOLTRE CHE I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] SONO I FIGLI DELLA DE CUIUS E [REDACTED] E' IL CONIUGE DELLA DE CUIUS"

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti Proprietà

- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] piena proprietà dei beni in oggetto era pervenuta come segue:
in quanto all'appartamento alla particella 321 sub. 6
 in forza di atto di acquisto dalla [REDACTED]
 [REDACTED] - [REDACTED], con sede in Roma, con atto in data 24 gennaio 1974 n. 43.671/13.491 di repertorio a rogito dottor Angelo Chiodi Daelli, Notaio in Milano, **trascritto a Milano in data 21 febbraio 1974 ai nn. 6165/5345**
 Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal precedente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

In quanto al vano autorimessa alla particella 321 sub. 74

in forza di atto di acquisto in separazione dei beni dalla signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] con atto in data 28 maggio 1992 n. 175.993 di repertorio in autentica dottor Domenico Acquarone, Notaio in Milano, **trascritto a Milano 1 in data 16 giugno 1992 ai nn. 22004/14660).**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia conforme atto ricevuta dal precedente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4-Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/03/2024, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 03/02/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **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**
Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 05/03/2024 rep. 5142, **trascritto a Milano 1 in data 14/03/2024 ai nn. 17398/ 13116** promosso da [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], per quota di 1/3, gravante sulla quota di 1/3 di proprietà relativamente agli immobili oggetto della presente.

Al quadro "D" della nota quanto segue:

"SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA VENGONO PIGNORATI CON OGNI LORO ANNESSO, PERTINENZA, ED ACCESSIONE E CON I RELATIVI ACCESSORI, FRUTTI, PERTINENZE, DIPENDENZE, NULLA ESCLUSO, ANCHE SE SUCCESSIVAMENTE INTRODOTTI".

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**
Nessuna
- Eventuali note/osservazioni: nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 03/02/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Si rileva unicamente l'avvenuta trascrizione dell'accettazione di eredità del 14/03/2024, posteriore alla certificazione notarile in atti

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente; 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, la posizione debitoria per l'immobile 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, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 04/02/2025 ed in data 05/02/2025 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Alla data del 31/01/2025 l'amministratore riporta un debito per il biennio (comprensivo di spese straordinarie deliberate entro i due anni) per un totale di €: 4.803,42

Spese di gestione:

Spese medie annue immobili (A+B): € 4.250,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà appartamento: 16,36 (come da tabella millesimale)

Millesimi proprietà box: 1,42 (come da tabella millesimale)

Si riporta inoltre quanto riscontrato dall'amministratore (risposte in rosso) ad alcuni quesiti:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;

Ad oggi non vi sono cause condominiali

- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini;

Non siamo a conoscenza di problematiche con i vicini

- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria;

In allegato ultimo verbale con le opere deliberate

- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi

Amianto assente nelle parti comuni

- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso.

Per questa documentazione necessitiamo di molto tempo per il reperimento, possiamo comunicarle che:
impianto elettrico condominiale ultima verifica del 04/02/2024 con esito positivo

impianti ascensore ultime verifiche del 08/11/2023 nessuna prescrizione da ottemperare

Certificati Prevenzione Incendi obbligatori presenti e validi

- copia del Certificato di idoneità statica (CIS), se redatto;

In allegato

- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato

E' stato dato incarico ma non abbiamo ancora ottenuto il risultato delle analisi

- Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità per il fabbricato se in Vostro possesso.

In allegato

In allegato altresì la planimetria del piano box.

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 + documentazione sopra citata e Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuti di consolidamento urbano ADR- Ambiti di contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7 aggiornati - Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, di cui si riportano i seguenti titoli (come indicati nel titolo di provenienza ed in altri titoli telematici recenti estratti dalla scrivente relativi ad unità del medesimo fabbricato) e rinvenuti dagli Uffici preposti:

- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano in data 17 dicembre 1971 n. 2458 atti municipali nn. 207996/3695/E.P. 71 e successiva variante per modifiche interne, di facciata e nuova posizione della rampa d'accesso ai posti macchina per la quale è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 25 giugno 1974 licenza per opere edilizie n. 1465 atti n. 1357/10/74;
- con rilascio di licenza di utilizzazione dal Comune di Milano in data 18 febbraio 1983 n. 1 atti n. 227105/80 P.G. e n. 15121/80 E.P.

N.B: si riporta che, gli uffici preposti hanno evaso la richiesta della visione degli atti di fabbrica, nonostante numerosi solleciti, solo in data 18/02/2025.

Successivamente è stata rinvenuta dalla scrivente, presso il Consiglio di Zona 4 (municipio 4), la seguente pratica edilizia per l'immobile in oggetto:

- DIA n. 547 del 15/09/1995 (che annulla e sostituisce la n. 70 del 27/07/1995) per modifiche interne.

(Istanze Accesso atti, Pratiche sopra citate con tipi grafici + mail sollecito inviate al Comune; all. N.7 aggiornati- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Corpo A - sub. 6

Alla data del sopralluogo (27/11/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 20/02/1996 ed ai tipi grafici allegati alla DIA del 1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta che tra il corridoio di disimpegno e la camera è presente (da entrambi i lati) un armadio a tutta altezza che non ha consentito di verificare, al sopralluogo, la presenza o meno di tavolato divisorio;

non si è potuto verificare inoltre se la seconda porta di accesso di servizio, coperta da arredi, sia stata tamponata internamente; la porta è comunque presente esternamente.

Corpo B - sub. 74

Si ricorda che non è stata rinvenuta la scheda catastale della suddetta unità; la scrivente ha fatto richiesta di rasterizzazione presso gli Uffici dell'agenzia delle Entrate.

In data 21/02/2025 gli Uffici competenti rispondevano che: "...agli atti dell'ufficio non risulta essere mai stata presentata la planimetria dell'unità immobiliare urbana in oggetto trattandosi di accertamento d'ufficio..."

Alla data del sopralluogo (27/11/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi, visionati solo in data 18/02/2025, (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**

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Unità immob. A/2	mq.	113,0	100%	113,0
terrazzo	mq.	99,0	30%	29,7
cantina	mq.	6,3	25%	1,6
		218,3		144,3
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotond. 144,00

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 % influente 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

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 microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024 Comune di Milano – Periferica/TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI
 - valore immobile compravenduto recentemente nel medesimo fabbricato - titolo telematico estratto da Sister Agenzia Entrate
 - Valori OMI dichiarati periodo gennaio 2023/dicembre 2023 raggio di 100 mt

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà superficaria dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, 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
Appartamento	A2	144,0	€ 5.100,00	€ 734.400,00
Box	C6	15,0	a corpo	€ 23.000,00
		159,00		€ 757.400,00

Valutazione quota 1/3 di proprietà: **€ 252.466,00**

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 UNICO

- Valore € 757.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 37.870,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 4.803,42

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 714.726,58

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 715.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo	€ 572.000,00
PROPRIETA' PER QUOTA DI 1/3 - Prezzo di vendita LOTTO UNICO per quota di 1/3 nello stato di Libero	€ 238.000,00 <i>arrotondato</i>
PROPRIETA' PER QUOTA DI 1/3 - Prezzo di vendita LOTTO UNICO per quota di 1/3 nello stato di Occupato	€ 190.000,00 <i>arrotondato</i>

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 divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto in Premesse

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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, 25/02/2025

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1 aggiornati- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU, elaborato planimetrico allegato a rogito fornito dall'amministratore, risposta agenzia entrate per scheda box

Allegati N. 2-Relazione notarile (già in atti)

Relazione notarile

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate (già in atti)

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente e contratto ricevuto

Allegati N. 4- Provenienze (già in atti)

copie atti ricevute dal precedente + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie (già in atti)

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali (già in atti)

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio con allegati e planimetria piano boxes;

Allegati N. 7 aggiornati- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate con tipi grafici + mail sollecito inviate al Comune

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico (già in atti)

Fotografie esterne ed interne
