

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 994/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

Custode: **avv. Giovanni Rosati**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Giacinto Serrati Menotti, 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano (MI) Via Giacinto Serrati Menotti n. 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 565, particella 555, subalterno 809

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 167.000,00

Occupato: € 133.600,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	9
6. CONDOMINIO	10
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	11
8. CONSISTENZA	12
9. STIMA	12
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	14
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	14
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	14
13. ALLEGATI.....	15

LOTTO 001
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Giacinto Serrati Menotti n. 12 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, camera oltre servizi e loggia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato a Omissis CF: Omissis.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 565 part. 555 sub. 809**

dati classamento: Categoria A3, Classe 4, consistenza vani 3, Superficie catastale totale 54,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 51,00 mq., rendita € 402,84.

Indirizzo: via Giacinto Serrati Menotti n. 12.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 07/09/2010 Pratica [REDACTED] in atti dal 07/09/2010 variazione di classamento [REDACTED]
- Variazione del 16/09/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/09/2009 divisione-ultimazione di fabbricato urbano [REDACTED]
- Variazione del 17/04/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 17/04/2009 unita afferenti edificate su area urbana [REDACTED]

1.4. Coerenze (come da atto di provenienza)

Dell'appartamento: prospetto su area ai subb. 851 e 852, appartamento sub. 812, appartamento dub. 810, vano scale.

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

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica est della città

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla metropolitana MM3 e dalle linee di superficie autobus 45, 66, 88 e il tram 24

Collegamento alla rete stradale e autostradale: tangenziale est.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare, edificato nel 2006 circa, fa parte del Programma integrato di intervento (P.i.i.), relativo alle aree che si trovano tra via Parea e la via Serrati Menotti nel quartiere Ponte Lambro. Sono stati realizzati due edifici uno a corte composto da cinque piani fuori terra e uno in linea di sei piani fuori terra. L'immobile si trova nell'edificio a corte.

L'accesso principale pedonale prospetta su via Giacinto Serrati Menotti.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: anta a battente in vetro e alluminio;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa con gradini in marmo;
- condizioni generali esterne: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, loggia.

L'esposizione dell'immobile è mono esposta.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, in buono stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni.

- Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone anche se si riscontrano macchie di muffa sul perimetro esposto a nord della casa.

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

CORPO A:**Appartamento (all.3):**

- esposizione: mono;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti ad esclusione della camera che sono in parquet;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro; zanzariere;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: funzionante;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: in ordine si riscontrano macchie di muffa sul perimetro esposto a nord della casa.

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

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in posizione periferica, la zona quartiere Ponte Lambro ha caratteristiche residenziale e commerciale con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica valida.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/05/2025 con il custode giudiziario avv. Giovanni Rosati, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta occupato con titolo.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

Atto registrato presso l'Ufficio UT di Milano 4 il 28/09/2021 al n. [REDACTED], stipulato il 01/01/2021, contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/01/2021 al 31/12/2025. Canone annuo euro 7.800,00.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/06/2012

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 28/06/2012 rep nn. [REDACTED], trascritto in data 03/07/2012 ai nn. [REDACTED]

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile in parte era di proprietà della società Omissis C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] in data 25/03/1958 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 23/04/1958 ai nn. [REDACTED] riferito limitatamente al foglio 565, particelle 310, 311, 312, 313
- Al ventennio l'immobile in parte era di proprietà della signora Omissis nata a Omissis C.F.: Omissis in forza di successione legittima in morte del padre sig. Omissis deceduto in data 16/12/1994 per la quota di 1/2 giusta denuncia di successione in data 23/03/1998 rep nn. [REDACTED], trascritto in data 24/09/1998 ai nn. [REDACTED] Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 19/10/2005 ai nn. [REDACTED] e in forza di successione legittima in morte della madre sig.ra Omissis per la quota di 1/2 giusta denuncia di successione in data 28/05/2001 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 10/01/2006 ai nn. [REDACTED] Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 19/10/2005 ai nn. [REDACTED] riferito limitatamente al foglio 565, particelle 294, 298, 299, 149, 151, 174, 429, 430 e 473
- Con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 07/09/2005 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 19/09/2005 ai nn. [REDACTED] la società Omissis ha venduto alla società Omissis con sede in Omissis C.F.: Omissis, riferito limitatamente al foglio 565, particelle 310, 311, 312, 313
- Con atto di identificazione catastale a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 12/11/2007 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 19/11/2007 ai nn. [REDACTED] la società Omissis ha venduto alla società Omissis con sede in Omissis C.F.: Omissis, riferito limitatamente al foglio 565, particelle 310, 533
- Con atto di transazione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 04/02/2008 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 11/02/2008 ai nn. [REDACTED] con tale atto si è precisato l'oggetto di vendita dell'atto precedente, riferito limitatamente al foglio 565, particelle 530, 531, 532
- Con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 10/10/2005 rep

nn. [REDACTED] trascritto in data 19/10/2005 ai nn. [REDACTED] la signora Omissis ha venduto alla società Omissis con sede in Omissis C.F.: Omissis, riferito limitatamente al foglio 565, particelle 294, 298, 299, 149, 151, 174, 429, 430 e 473

- Con atto di identificazione catastale a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 12/11/2007 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 28/11/2007 ai nn. [REDACTED] e Successivo atto di rettifica a rogito Notaio [REDACTED] in data 28/11/2011 rep. n. [REDACTED] Trascritto in data 06/12/2011 ai nn. [REDACTED] 4 la signora Omissis ha venduto alla società Omissis con sede in Omissis C.F.: Omissis, riferito limitatamente al foglio 565, particella 552
- Con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data 28/06/2012 rep nn. [REDACTED] trascritto in data 03/07/2012 ai nn. [REDACTED] la società Omissis ha venduto al sig. Omissis il bene oggetto di procedura

(all.5; all.6)

Nota

Nell'atto di acquisto è riportato:

PREMESSO: A) che con atto a rogito dr. [REDACTED] in data 27 luglio 2005 n. 161424/22724 rep., trascritto a Milano 1 il 2 agosto 2005 con nota n. [REDACTED] è stata stipulata convenzione edilizia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n.9/1999 relativo alle aree site in Milano tra le vie Parea e Serrati Menotti nel quartiere Ponte Lambro; b) che la società "Omissis" ha acquistato il complesso immobiliare oggetto della convenzione in forza dei seguenti atti: dalla società "Omissis" - atto di vendita dr. [REDACTED] del 7 settembre 2005 n. [REDACTED] rep., trascritto a Milano 1 il 19 settembre 2005 con nota n. [REDACTED] - atto di identificazione catastale dr. [REDACTED] novembre 2007 n. [REDACTED] rep., trascritto a Milano 1 il 19 novembre 2007 con nota n. [REDACTED] - atto di transazione dr. [REDACTED] del 4 febbraio 2008 n. [REDACTED] rep., trascritto a Milano 1 l'11 febbraio 2008 con nota n. [REDACTED] e dalla signora Omissis - atto di vendita dr.ssa [REDACTED] coadiutrice del dr. [REDACTED] del 10 ottobre 2005 n. [REDACTED] rep., trascritto a Milano 1 il 19 ottobre 2005 con note n. [REDACTED] - atto di identificazione catastale dr. [REDACTED] del 12 novembre 2007 n. [REDACTED] rep., trascritto a Milano 1 il 19 novembre 2007 con nota n. [REDACTED] e relativo atto di rettifica a rogito dr. [REDACTED] in data 28 novembre 2011 n. [REDACTED] di repertorio, trascritto a Milano 1 il 6 dicembre 2011 con nota n. [REDACTED], contenente anche una lieve modifica dei patti speciali della vendita; c) che le obbligazioni contenute in detta convenzione dovranno trovare esatta esplicitazione negli atti identificativi e ricognitivi (in seguito anche "chiusura della convenzione") non ancora stipulati in quanto ancora in corso di definizione con il Comune di Milano; d) che in forza dei citati atti del 7 settembre 2005 e del 10 ottobre 2005 sono stati rispettivamente costituiti: - uso esclusivo e perpetuo dell'area condominiale al sub.778 del mappale 555 a favore della confinante porzione di proprietà della società Omissis, suoi successori e/o aventi causa, con obbligo di manutenzione ordinaria a carico di quest'ultima con l'eccezione della recinzione posta sui lati sud e ovest del suddetto sub.778 la cui manutenzione sarà a carico delle parti in ragione di metà ciascuno; - servitù a favore dei mappali 294, 298, 299, 473 del foglio 565 gravanti su aree di proprietà condominiale e precisamente: - di passo pedonale e carraio sulla porzione della via privata Parea identificata al mappale 555 sub.61; - di passo pedonale e carraio da esercitarsi sulla porzione di strada di larghezza di m.3,50 (metri tre virgola cinquanta) al mappale 555 sub.62 cui si accede da cancello da realizzarsi a cure e spese della società venditrice posto al confine con il sub.61, strada e cancello in utilizzo esclusivo del fondo dominante in quanto ne costituiscono l'accesso e con spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dello stesso fondo dominante per la parte realizzata su terrapieno, mentre la manutenzione straordinaria relativa all'estradosso delle strutture edilizie e delle impermeabilizzazioni della copertura sovrastante il piano interrato (corpo box), compreso il ripristino delle opere stradali e complementari superficiali interessate dall'intervento riparatorio, saranno a cura e spese del fondo servente per qualunque perdita delle impermeabilizzazioni o altro guasto, inconvenienti o danno di qualsiasi natura e comunque causato fosse a capitare; - di uso esclusivo perpetuo sulle porzioni al mappale 555 sub.60 per larghezza di circa m.4 (metri quattro) e mappale 557 in parte a verde cespugliato sotto cui insistono box condominiali ed in parte pavimentate, precisandosi che la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione e la manutenzione ordinaria dell'area a verde rimangono a carico del fondo dominante, mentre la manutenzione straordinaria delle strutture edilizie a copertura dei box condominiali rimane a carico del fondo servente compreso l'obbligo di ripristino delle zone a verde, delle essenze dei cordoli di contenimento e di altri manufatti eventualmente interessati dalle opere di ripristino. Si è precisato che dette opere sono ancora da realizzarsi a cure e spese della società venditrice, e che le spese di manutenzione della recinzione definitiva del condominio lungo parte del lato sud del sub.62 fino all'intersezione con il lato est del sub.60 e lungo tutto il predetto lato sono poste a carico dei due fondi in parti tra loro uguali con reciproco impegno a mantenere in condizioni di decoro detta recinzione, con facoltà per ciascuna parte di intervenire con operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria finalizzate alla conservazione del manufatto a proprie spese con diritto di rivalsa sull'altra parte. Quanto in contratto è stato venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto ed accettato dalla parte acquirente, con ogni servitù, accessione e pertinenza, parti ed impianti comuni precisato che la società venditrice non ha ancora stipulato con il Comune di Milano gli atti ricognitivi e di definizione degli obblighi contenuti nella convenzione citata in premessa; pertanto, gli enti comuni ed il loro utilizzo potranno essere meglio definiti a seguito di tali atti. In deroga alle previsioni di cui all'art. 1117 c.c., la proprietà delle parti, spazi ed enti destinati all'uso e al servizio comuni si intenderà trasferita in favore degli acquirenti delle singole unità immobiliari, in ragione delle quote millesimali che risulteranno dalla tabella millesimale definitiva, al momento dell'approvazione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali definitive che la società venditrice si è riservata la facoltà di effettuare a sue cure e spese entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto di "chiusura della convenzione" con il Comune di Milano anche a seguito di quanto in essa contenuto. Le suddette parti, spazi ed enti comuni restano pertanto nella titolarità e libera disponibilità della società venditrice fino alla loro esatta definizione o allo scadere del predetto termine. La parte venditrice,

sulla base degli accordi preliminari definiti con il Comune, ha dato atto che nella "chiusura della convenzione" si procederà tra l'altro a effettuare: a) l'individuazione catastale delle aree cedute al Comune di Milano in convenzione ed in particolare della porzione di struttura pubblica poliambulatorio facente parte del condominio catastalmente identificata dai subb. 981 e 982 del mappale 555, prevedendone l'esclusione dalle spese condominiali ordinarie, dalle spese di amministrazione e da quelle relative al premio dovuto per la polizza dello stabile, in quanto porzioni del tutto autonome sotto l'assetto sia funzionale che impiantistico; b) il riconoscimento dei contenuti della bozza di convenzione tra il comune di Milano ed il centro cardiologico Monzino allegata alla delibera dirigenziale PG 476371/2011, convenzione da stipularsi dopo la consegna dell'immobile, ed avente ad oggetto la concessione d'uso della struttura pubblica (poliambulatorio) di proprietà comunale sita in via Guido Uccelli di Nemi n.4, con particolare riferimento al contenuto degli artt. 6, 7 e 8, in cui vengono definiti gli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile in questione, nonché le ipotesi di responsabilità del concessionario medesimo; c) la costituzione a favore del condominio: - di servitù di passo carraio sull'area al mappale 561 del foglio 565 (rampa box su via Serrati Menotti); - di servitù di passo e attraversamento di tubazioni per reti tecnologiche sotto l'androne di accesso al piano terreno del mappale 534 del foglio 565 (accesso alla corte interna); d) la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico sull'area destinata a cortile interno del fabbricato "a corte" e relativo porticato di coronamento della pubblica piazza identificata catastalmente al foglio 565 - mappale 555 sub. 777, prevedendo in particolare un orario di accesso al pubblico per la corte nel rispetto dell'orario di esercizio delle attività commerciali ivi presenti e comunque entro i limiti stabiliti dalla circolare del 28 maggio 1999 n. 3467/c, emanata dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato in riferimento al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114, con chiusura di tale spazio nelle ore notturne e nomina di apposito custode; e) la cessione da parte del Comune del diritto di superficie in sottosuolo sulla porzione immobiliare destinata a deposito/immondezzaio condominiale, individuata al catasto fabbricati al foglio 565 - mappale 534 sub.3, a fronte della costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a favore dei box comunali individuati in catasto con il mappale 534 sub.2, sul corsello e la rampa di accesso al corpo box sotterraneo dalla via Serrati Menotti catastalmente individuati al foglio 565 mappale 555 sub. 972, con spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ad esclusivo carico del fondo servente e della manleva concessa al Comune, in perpetuo, da qualsiasi onere e spesa per il ripristino a regola d'arte della soletta, manto di copertura e pavimentazione dell'area sovrastante la porzione deposito/immondezzaio condominiale, costituita dall'androne comunale al mappale 534 sub.1, per il caso in cui dovessero verificarsi infiltrazioni e per ogni altro evento che rendesse necessario procedere con gli interventi sopra menzionati, le cui spese saranno pertanto ad esclusivo carico del condominio. Con lo stipulando atto sopra descritto verrà inoltre costituita a favore della società "A2A S.p.A." servitù di elettrodotto a titolo gratuito sulla cabina elettrica individuata in catasto fabbricati al foglio 565 - mappale 555 sub. 975 e mappale 562 sub. 2 graffiati (di proprietà del Comune di Milano) ed al mappale 555 sub. 974 (di proprietà del condominio). la definizione del contenuto di quanto sopra potrà variare in funzione delle richieste che verranno meglio precisate dal Comune; pertanto, l'elencazione sopra riportata deve intendersi esemplificativa in quanto ancora provvisoria. la società venditrice potrà stipulare in nome proprio e per conto anche dei condomini tutti gli atti che saranno definiti con il Comune per la miglior definizione e l'attuazione della convenzione e a tal fine, come detto, si è riservata la proprietà degli enti comuni del condominio con facoltà, espressamente riconosciuta dalla parte acquirente, di individuarli, modificarli ed assoggettarli a servitù, convenendo ogni patto utile od oneroso con il comune. l'esercizio dei diritti suddetti, oggetto di specifica riserva in capo alla parte venditrice e ai suoi aventi causa, non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno e/o indennità di sorta in favore di chicchessia e non potrà comunque comportare modificazioni, limitazioni, danni o pregiudizio alcuno alla proprietà e al godimento di quanto compravenduto con il trascrivendo atto, salvo quanto sopra elencato in via provvisoria. la parte acquirente con la sottoscrizione del trascrivendo atto ha approvato specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, quanto sopra definito (art.4 dell'atto) e si è obbligata ad accettare e rispettare ogni obbligazione in essa contenuta e come verrà meglio definita nella chiusura della convenzione, nonché a riportare analoga accettazione da parte dei suoi aventi causa nei successivi atti di disposizione dei beni in contratto. La società venditrice ha garantito che sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo previste per l'edificazione del complesso residenziale dalla citata convenzione, con la sola eccezione della certificazione di regolare esecuzione e consegna del poliambulatorio, che si è obbligata ad effettuare a sue cure e spese, tenendo sollevata la parte acquirente da ogni onere, spesa e sanzione che dovesse essere eventualmente comminata dal Comune di Milano. La società venditrice ha dichiarato e garantito che sono state presentate le richieste di agibilità in data 17 novembre 2008 per l'edificio "in linea" ed in data 28 settembre 2011 per l'edificio "a corte" e per il "corpo interrato" e che l'agibilità di quanto in contratto deve intendersi attestata per "silenzio assenso" essendo decorsi favorevolmente i termini di legge. La società venditrice ha riservato per sé, per un periodo di 80 (ottanta) anni decorrenti dal 1° gennaio 2010, il diritto di utilizzare il tetto di copertura degli edifici per installare direttamente o consentire a terzi soggetti specializzati di installare cartelloni pubblicitari e insegne o comunque manufatti anche permanenti funzionali ad attività pubblicitaria. I condomini consentiranno alla società venditrice ed ai terzi da essa designati l'accesso alle parti comuni ed esclusive dello stabile per compiere le attività necessarie alla installazione ed alla manutenzione dei manufatti. la società venditrice, con riferimento a detto diritto, sarà esentata da qualsivoglia onere di spese condominiali né i condomini potranno vantare nei suoi confronti diritti di indennità a qualsivoglia titolo ivi compreso quella prevista dall'art. 1127 ultimo comma c.c.... la società venditrice si è riservata inoltre il diritto di modificare le facciate, i serramenti e gli accessi delle singole unità immobiliari a piano terra dell'edificio "a corte" anche al fine di modificarne la destinazione, il tutto senza necessità di autorizzazione del condominio e senza nulla dover allo stesso corrispondere a qualsiasi titolo. La parte acquirente si è obbligata ad osservare il regolamento di condominio provvisorio che, unitamente alle tabelle millesimali anch'esse provvisorie, sono allegati all'atto a rogito dr. [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio; detto regolamento e tabelle millesimali diverranno definitive qualora la società venditrice non abbia provveduto entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della "chiusura della convenzione" ad adottarne uno diverso mediante atto notarile da trascrivere nei RR.II.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Milano (TO) alla data del 18/11/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 18/03/2025 e 30/07/2025 si evince **(all.7)**:

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**

Convenzione edilizia per l'attuazione del programma integrato d'intervento da realizzare in Comune di Milano tra via Parea e via Serrati Menotti, del 07/07/2005 stipulata da Notaio [REDACTED] di Milano rep. [REDACTED] - registrata a Milano 6 il 01/08/2005 al n. [REDACTED] serie 1T, Trascritta a Milano 1 in data 02/08/2005 ai nn. [REDACTED].

(all.8)

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03/06/2012 ai nn. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 28/06/2012 rep. [REDACTED]

a favore di [REDACTED] – con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED]

contro Omissis

Importo ipoteca € 169.500,00 di cui € 113.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/10/2024 rep. [REDACTED] trascritto il 17/10/2024 ai nn. [REDACTED] contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] 20/15 con sede in Milano (MI) c.f. [REDACTED]

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

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, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile amministrato dallo studio [REDACTED] con sede in Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (**all.9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,77

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 690,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €1.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con rendiconto del 18/01/2024 gravanti sull'immobile: € 345,00 circa

Cause in corso: vi sono altre cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

Ricorsi per intervento

Ricorso del 01/04/2025, a favore della sig.ra **Omissis**, contro **Omissis**, per un credito di **euro 1.265,35** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano (MI) in ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (art. 21): Tessuti urbani a impianto aperto.

Fattibilità geologica: classe III – fattibilità con consistenti limitazioni: Classe IIIa – Pericolosità di inondazione (media); Classe IIIc – Area a bassa soggiacenza della falda (< 5 m)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10):

- Dia PG n. [REDACTED] del 28/07/2005 demolizione totale fabbricati e tettoie
- Richiesta permesso di costruire n. [REDACTED] del 28/07/2005
- Permesso di costruire n. [REDACTED] del 09/05/2006
- Comunicazione inizio lavori PG n. [REDACTED] del 28/06/2006
- Dia PG n. [REDACTED] del 18/01/2008 variante minore
- Dia PG n. [REDACTED] del 09/03/2011 variante di completamento
- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta certificato di agibilità PG n. [REDACTED] del 28/09/2011

7.2. Conformità edilizia e catastale:

In fase di sopralluogo, si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme.

Precisazioni

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 16/09/2009.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	51,00	100%	51,00
Loggia	Mq.	8,50	50%	4,25
Totale		59,50		55,25

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

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
 - Borsino Immobiliare – Periodo agosto 2025
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (giugno 2023 - aprile 2024)
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 2° semestre 2024.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona D37 – Forlanini, Mecenate, Ponte Lambro

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 2.700,00 a € 3.600,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: agosto 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia

Valore mercato prezzo min. 2.907,00 / prezzo max. 4.000,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Zona: settore est

Valore di compravendita prezzo min. 3.500,00 / prezzo max. 3.800,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: maggio 2024 – aprile 2025)

Milano, via Serrati Menotti 12 – segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 33 mq a 105 mq: da €/mq 1.829 a €/mq 3.555

Libero mercato – Comparazione N. 13 transazioni immobiliari simili



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	55,25	€ 3.200,00	€ 176.800,00
				€ 176.800,00

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	€ 176.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.840,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.400,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 166.560,00
arrotondato	€ 167.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:	€ 133.600,00
--	---------------------

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 forfetario 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

Canone congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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 elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 11/08/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica ed estratto di mappa
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto 2005
- 6) Atto di acquisto 2012
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Convenzione Edilizia
- 9) Documenti amministrativi
- 10) Pratiche Edilizie