

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RGE 775-2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA MARIA MAMMONE**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI), via Domenico Cucchiari n. 12/14



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****-APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO**

Bene in Milano (MI), via Domenico Cucchiari n. 12/14 scala "B"

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 220, particella 179, subalterno 16

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2025, è stato possibile accedere all'appartamento, alla cantina e al solaio, alla presenza del Custode nominato Avv., del sig., esecutato che occupa l'immobile e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che: in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. n. 150435 del 19/11/2024), in qualità di esperto, giusta nomina del Tribunale di Milano del 08/11/2024, R.G. 775/2024, finalizzata a conoscere "...informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione anteriori alla data del 29 AGOSTO 2024 e di estendere la verifica al periodo successivo sul seguente nominativo in qualità di locatore: - L'immobile oggetto del procedimento (o di causa) è ubicato in A) Comune di Milano (MI): Via Cucchiari n. 14 (identificazione catastale al NCEU di Milano al foglio 220 mappale 179 sub. 16 p.3°)...", come da autorizzazione dello stesso Tribunale di Milano del 08/11/2024 "...ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice..." , le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

NESSUNO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 197.000,00 dell'intero

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 001

- APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO

In Comune di Milano (MI) **via Domenico Cucchiari civici 12/14 scala "B"**: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da disimpegno di ingresso, due locali, cucinino, bagno ed un balcone a livello oltre un vano di cantina al **piano interrato** ed un vano di solaio al **piano sottotetto**.

Si pone in evidenza che la planimetria catastale dell'unità identificata al NCEU di Milano al foglio 220 particella 179 sub. 16 **non indica né la cantina né il vano di solaio entrambi annessi all'appartamento** come risultante dall'atto di provenienza, con cui il sig., padre del sig. esecutato, con cui ebbe ad acquistare con atto a rogito del notaio dott. Giacomo Milioni repertoriato ai nn.62801/3814 stipulato in data 14/07/1995 da secondo la descrizione contenuta in atto e che si riporta integralmente:

"Alloggio N. 28 posto nello stabile di via Domenico Cucchiari 12 composto da due locali effettivi più accessori, cantina e solaio omissis....."

Quanto sopra risulta censito al NCEU alla Partita N. 26097:

foglio 220 mappale 179 sub. 16 via Cucchiari n. 12 piano 3 z.c.2 categoria A/4 classe 4 vani 3 R.C. L. 585.000 censito come Cucchiari 14"

(Allegato n. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà di

A favore di per la quota di 1/1

Comproprietari:

NESSUNO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

-..... -Proprietà 1/1

-APPARTAMENTO

dati identificativi: **fg. 220 part. 179 sub. 16**

dati classamento: categoria **A/4**, classe 4, consistenza 3 vani, sup. catastale 58 m², Totale escluse aree scoperte: 57 m², rendita catastale € 302,13

Indirizzo: VIA DOMENICO CUCCHIARI n. 14 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: -----

ULTERIORI VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO:

NESSUNA

Coerenze

In linea di contorno da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà di terzi, area comune per due lati, vano scale e pianerottolo comune da cui si accede a chiusura.

Si riportano le coerenze desunte dal rogito di provenienza del sig. Bianchi Luigi:

- del vano di cantina: a nord-est: proprietà di terzi; a sud-est: area comune; a sud-ovest: proprietà di terzi; a nord-ovest: corridoio comune a chiusura.

- del vano di solaio: a nord-est: proprietà di terzi; a sud-est: area comune e proprietà di terzi, a sud-ovest: proprietà di terzi e corridoio comune; a nord-ovest: corridoio comune a chiusura.

• **NOTA:**

Si pone in evidenza che la planimetria catastale dell'unità identificata al NCEU di Milano al foglio 220 particella 179 sub. 16 **non indica né la cantina né il vano di solaio entrambi annessi all'appartamento** come risultante dall'atto di provenienza, con cui il sig. esecutato, con cui ebbe ad acquistare con atto a rogito del notaio dott. Giacomo Miloti repertoriato ai nn.62801/3814 stipulato in data 14/07/1995 da secondo la descrizione contenuta in atto e che si riporta integralmente:

"Alloggio N. 28 posto nello stabile di via Domenico Cucchiari 12 composto da due locali effettivi più accessori, cantina e solaio omissis....."

Quanto sopra risulta censito al Nceu alla Partita N. 26097:

foglio 220 mappale 179 sub. 16 via Cucchiari n. 12 piano 3 z.c.2 categoria A/4 classe 4 vani 3 R.C. L. 585.000 censito come Cucchiari 14"

(Allegato n. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Si producono i seguenti Certificati:

Si rileva che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 28/11/2024 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE in conformità alle risultanze degli atti **certifica** che:
".....".

Si rileva che in base al **Certificato Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Milano in data 28/11/2024 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO **certifica** che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE risulta coniugato con".

Si rileva che in base all'**Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Triuggio (MB) Milano in data 30/01/2025 l'UFFICIO DI STATO CIVILE si rileva che "il giorno 10 del mese di ottobre 2019 hanno contratto matrimonioli come risulta dall'atto N. 10 – Parte I -serie – Anno 2019. ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di Monza in data 15/12/2022 N.R.G. 6213/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(Allegato n. 3: Certificati dell'esecutato)

1.4. 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 via Domenico Cucchiari civico 12/14 scala "B"

Fascia/zona: semicentrale, a traffico sostenuto con parcheggi pubblici in numero non sufficiente in rapporto al volume di traffico giornaliero della zona.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona si avvale di un adeguato numero di filiali Bancarie di Istituti di Credito e più precisamente della Credit Agricole di via Cenisio 30, del Banco BPM di via Cenisio 36, del supermercato della catena commerciale "PAM Local" di piazza Diocleziano 2/4, mentre a circa 1,2 km è ubicato un supermercato "Esselunga" di via Losanna, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Mac Mahon e nell'adiacente via Cenisio, importante arteria che percorsa in direzione ovest giunge in piazza Firenze mentre in direzione est si allaccia in via Luigi Nonio, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Monte Ceneri 25, della Farmacia Privata Mac Mahon di via Principe Eugenio N. 12, di scuole dell'infanzia, tra cui segnaliamo la scuola comunale dell'infanzia di via Mantegna 8, la scuola primaria statale Giusti - D'Assisi di via Giuseppe Giusti 15, la scuola secondaria statale "IC Linneo" di via Monviso 2. Dalla zona è accessibile l'Istituto di Istruzione Superiore Statale di 2° Grado di via Natta 11 distante circa 4 km, dove si tengono gli indirizzi di studio di Amministrazione Finanza e Marketing, di Liceo delle Scienze Umane e di Liceo Sportivo. In zona e più precisamente al civico 29 di viale Certosa è ubicato l'ampio centro commerciale di MediaWorld di elettronica. A circa 2 km dal

fabbricato trova luogo il quartiere di recente realizzazione denominato "IL PORTELLO" con il Centro Commerciale di piazza Portello che è dotato di negozi di moda, accessori oltre locali gastronomici e trova luogo anche un supermercato della catena commerciale IPER. A circa 2 km circa è ubicato il Poliambulatorio di Milano sede Accursio – ASST Fatebenefratelli dove è possibile effettuare prelievi e visite specialistiche in regime convenzionato pubblico. In zona Portello è stato realizzato il Parco "Industria ALFA ROMEO" e sull'area omonima, sorta negli anni '80, è possibile passeggiare, sostare e andare in bicicletta e dove è stata realizzata un'area attrezzata per il gioco dei bambini. Dalla zona è inoltre possibile raggiungere il Parco "Giovanni Testori" con accesso da via Dei Pioppi che è un'ampia area a verde con alberi di alto fusto dove è possibile camminare in relax con percorsi pedonali ed andare in bicicletta e ai bambini di giocare nell'ampia ed attrezzata area giochi e dove sono anche presenti un campo da pallavolo e di basket. A circa 2 km dal fabbricato trova luogo la sede del Municipio 8 di piazzale Accursio n. 5. In zona sono presenti un buon numero di strutture ricettive e di ristoro. La zona si avvale di spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti non sufficienti dato il volume giornaliero di traffico della zona.

Principali collegamenti pubblici: A poche decine di metri dal fabbricato è presente la fermata delle linee di trasporto pubblico N. 12 e N. 19. che collegano il luogo con zone centralissime del tessuto urbano del Comune (piazza Duomo) e pertanto con le linee delle metropolitane M1, M2 e M3. Ad alcune centinaia di metri è ubicata la fermata della Linea M5 di Cenisio.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 km circa dagli svincoli dell'A8 (autostrada Milano – Laghi) e A4 (Milano-Torino-Venezia) posti in zona Nord del Comune di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di vetusta costruzione di quattro piani fuori terra oltre a piano di solaio al piano sottotetto e piano cantinato realizzato agli inizi del 1910.

- struttura: in muratura;
- facciata: sul fronte via Domenico Cucchiari per i primi quattro piani intonacata e tinteggiata; il piano quinto è in mattoni.
- accesso del complesso: in ferro a doppia anta; di accesso della scala "B" in metallo e vetro a doppia anta;
- scale interne condominiale: a rampe parallele;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: è presente un servizio con locale guardiola dal civico 12;
- condizioni generali dello stabile: **sufficiente**.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO

In Comune di Milano (MI) **via Domenico Cucchiari civici 12/14 scala "B"**: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da disimpegno di ingresso, due locali, cucinino, bagno ed un balcone a livello oltre un vano di cantina al **piano interrato** ed un vano di solaio al **piano sottotetto**.

-APPARTAMENTO

- esposizione: una sola esposizione sul lato sud:

- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza H= 2,07 m circa e nel cucinino fino ad altezza H= 1,58 m circa;
- pavimenti: nella camera da letto in marmette; nel soggiorno in ceramica, in bagno e cucinino in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice in scarso stato manutentivo;
- porte d'accesso: in legno tamburata non di tipo blindato;
- porte interne: in parte in legno verniciato colore bianco e vetro; è stata asportata la porta di accesso al cucinino;
- impianto citofonico: è solo presente un apparecchio telefonico di vecchia data;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con corpi riscaldati con termosifoni in ghia;
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico ubicato nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: nelle due camere (da letto e soggiorno) H= 3.05 m circa, nel cucinino H= 3,08 m circa m, nel bagno H= 2,07 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **in uno scarso stato di manutenzione e conservazione;**

Cantina:

- porta d'accesso: in legno in uno scarso stato manutentivo;
- pavimento: in battuto di cemento privo di rivestimento in uno scarso stato manutentivo;
- pareti e plafone: intonacati in uno scarso stato manutentivo.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno in uno scarso stato manutentivo;
- pavimento: in battuto di cemento privo di rivestimento in uno scarso stato manutentivo;
- pareti e plafone: intonacati e plafone con travi e pannelli isolanti.

(Allegato N. 15: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il corpo di fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un complesso articolato in più fabbricati, è composto da quattro piani fuori terra oltre a piano di solaio e piano cantinato e prospetta su via Domenico Cucchiari mentre il fronte retro su cortile comune condominiale. Si può accedere al complesso sia dal civico 12 dal quale superato il cancello a doppia anta in ferro è presente un servizio di guardiola attivo oppure dal civico n. 14. Il corpo di fabbrica dove è posizionata l'unità prospetta direttamente su via Domenico Cucchiari mentre la facciata interna sul cortile comune interno. Il

complesso condominiale fa parte della zona di decentramento N. 8 posta in zona semi-centrale con facilità di accesso alle zone centrali del tessuto centrale urbano del Comune. Infatti nelle immediate adiacenze è ubicato corso Sempione, importante arteria cittadina che percorsa in direzione sud giunge in Porta Sempione; percorrendo l'adiacente via Cenisio e per un breve tratto via Luigi Nonio si giunge in via Bramante (adiacente all'Arena Civica) e pertanto in posizioni centrali del tessuto urbano del Comune. È possibile inoltre raggiungere il fabbricato percorrendo la 2^a circonvallazione transitando per viale Serra/viale Monte Ceneri che incrociano via Mac Mahon e si perviene, dopo aver percorso in direzione sud-est tale arteria per circa 1,5 km circa, al complesso edificato ai civici 12/14. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e con diverse tipologie costruttive edificati a partire dai primi decenni del '900; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili ed è attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Numerose le linee di trasporto pubblico di superficie che sono presenti in zona fra cui segnalare per brevità le linee dell'ATM N. 12 e N. 19 che servono zone centralissime del capoluogo. La zona si avvale di un adeguato numero di filiali Bancarie di Istituti di Credito e più precisamente della Credit Agricole di via Cenisio 30, del Banco BPM di via Cenisio 36, del supermercato della catena commerciale "PAM Local" di piazza Diocleziano 2/4, mentre a circa 1,2 km è ubicato un supermercato "Esselunga" di via Losanna, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Mac Mahon e nell'adiacente via Cenisio, importante arteria che percorsa in direzione ovest giunge in piazza Firenze mentre in direzione est si allaccia in via Luigi Nonio, dell'Ufficio delle Poste Italiane di viale Monte Ceneri 25, della Farmacia Privata Mac Mahon di via Principe Eugenio N. 12, di scuole dell'infanzia, tra cui segnaliamo la scuola comunale dell'infanzia di via Mantegna 8, la scuola primaria statale Giusti -D'Assisi di via Giuseppe Giusti 15, la scuola secondaria statale "IC Linneo" di via Monviso 2. Dalla zona è accessibile l'Istituto di Istruzione Superiore Statale di 2° Grado di via Natta 11 distante circa 4 km, dove si tengono gli indirizzi di studio di Amministrazione Finanza e Marketing, di Liceo delle Scienze Umane e di Liceo Sportivo. In zona e più precisamente al civico 29 di viale Certosa è ubicato l'ampio centro commerciale di MediaWorld di elettronica. A circa 2,00 km dal fabbricato trova luogo il quartiere di recente realizzazione denominato "IL PORTELLO" con il Centro Commerciale di piazza Portello che è dotato di negozi di moda, accessori oltre locali gastronomici e trova luogo anche un supermercato della catena commerciale IPER. A circa 2 km circa è ubicato il Poliambulatorio di Milano sede Accursio - ASST Fatebenefratelli dove è possibile effettuare prelievi e visite specialistiche in regime convenzionato pubblico. In zona Portello è stato realizzato il Parco "Industria ALFA ROMEO" e sull'area omonima, sorta negli anni '80, è possibile passeggiare, sostare e andare in bicicletta e dove è stata realizzata un'area attrezzata per il gioco dei bambini. Dalla zona è inoltre possibile raggiungere il Parco "Giovanni Testori" con accesso da via Dei Pioppi che è un'ampia area a verde con alberi di alto fusto dove è possibile camminare in relax con percorsi pedonali ed andare in bicicletta e ai bambini di giocare nell'ampia ed attrezzata area giochi e dove sono anche presenti un campo da pallavolo e di basket. A circa 2 km dal fabbricato trova luogo la sede del Municipio 8 di piazzale Accursio n. 5. In zona sono presenti un buon numero di strutture ricettive e di ristoro. La zona si avvale di spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti non sufficienti dato il volume giornaliero di traffico della zona. A poche decine di metri dal fabbricato è presente la fermata delle linee di trasporto pubblico N. 12 e 19. che collegano il luogo con zone centralissime del tessuto urbano del Comune (piazza Duomo) e pertanto con le linee delle metropolitane M1, M2 e M3. Ad alcune centinaia di metri è ubicata la fermata della Linea M5 di Cenisio. L'appartamento è ubicato al piano terzo e si giunge dall'accesso della scala B del fabbricato dopo aver oltrepassato il portone di ingresso ed aver utilizzato le scale comuni essendo il fabbricato privo di ascensore. **L'appartamento sviluppa una superficie lorda di**

56,00 circa oltre 2,00 mq di un balcone a livello, 8,0 mq circa di cantina e 12,00 mq circa di solaio al piano quarto sottotetto.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente

Dalla verifica effettuate al CENED l'unità non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

È stato redatto dallo Studio S.A.S. con sede in Monza il C.I.S. a firma dell'arch. Claudio Azzimonti e depositato presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al N. CIS-F205-000448-OO-D in data 20/05/2019

(Allegato N. 4: Certificato di Idoneità Statica)

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

in riscontro in data 23/06/2025 l'ALER in persona del geom. Rocco Procopio, Responsabile del Settore Programmazione e Certificazione Immobiliare ha comunicato che: "alla Vs PEC del 18/06/2025, si informa che il fabbricato sito in Milano Via D. Cucchiari 12/14 è stato edificato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari con fondi propri all'incirca nel 1911, pertanto non si tratta di immobili realizzati in edilizia convenzionata e agevolata".

(Allegato 5: Risposta dell'ALER se il fabbricato sia stato edificato con risorse pubbliche)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2025, è stato possibile accedere all'appartamento, alla cantina e al solaio, alla presenza del Custode nominato Avv., esecutato che occupa l'immobile e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia Delle Entrate mi ha comunicato che: "in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. n. 150435 del 19/11/2024), in qualità di esperto, giusta nomina del Tribunale di Milano del 08/11/2024, R.G. 775/2024, finalizzata a conoscere "...informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione anteriori alla data del 29 AGOSTO 2024 e di estendere la verifica al periodo successivo sul seguente nominativo in qualità di locatore: - L'immobile oggetto del procedimento (o di causa) è ubicato in A) Comune di Milano (MI): Via Cucchiari n. 14 (identificazione catastale al NCEU di Milano al foglio 220 mappale 179 sub. 16 p.3°)...", come da autorizzazione dello stesso Tribunale di Milano del 08/11/2024 "...ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice..." , le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione".

(Allegato N. 6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ per morte in data 16/06/2002 di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 presentata all'Ufficio del Registro – Milano in data 23/07/2003 ai nn.874/2003 di repertorio trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ ai nn.78026/47907 del 02/10/2004.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di Successione è identificato al NCEU di Milano al fg. 220 mappale 179 sub. 16 ovvero l'unità staggita,

-ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 06/09/2018 ai nn.68745/47606 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano emesso in data 16/07/2018 al n. 2567 a favore per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al fg. 220 mappale 179 sub. 16 ovvero l'unità staggita.

(Allegato N. 7: Titolo di provenienza di Bianchi Luigi)

4.2. Precedenti proprietari

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, con atto a rogito del notaio dott. Giacomo Milioti, stipulato in data 14/07/1995 al n. 62801 di repertorio trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 01/08/1995 ai nn.29423/20265 da

Si pone in evidenza che la planimetria catastale dell'unità identificata al NCEU di Milano al foglio 220 particella 179 sub. 16 **non indica né la cantina né il vano di solaio entrambi annessi all'appartamento** come risultante dall'atto di provenienza, con cui il sig.

....., con cui ebbe ad acquistare con atto a rogito del notaio dott. Giacomo Milioni repertoriato ai nn.62801/3814 stipulato in data 14/07/1995 da secondo la descrizione contenuta in atto e che si riporta integralmente:

"Alloggio N. 28 posto nello stabile di via Domenico Cucchiari 12 composto da due locali effettivi più accessori, cantina e solaio omissis....."

Quanto sopra risulta censito al NCEU alla Partita N. 26097:

foglio 220 mappale 179 sub. 16 via Cucchiari n. 12 piano 3 z.c.2 categoria A/4 classe 4 vani 3 R.C. L. 585.000 censito come Cucchiari 14"

Si legge al **comma 5** di tale atto che "per un periodo di tempo a decorrere dal 1° ottobre 1994 non potrà essere alienato dall'acquirente a nessun titolo né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso tale termine qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazioni all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano che potrà esercitare il diritto di Prelazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 513/77".

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al fg. 220 mappale 179 sub. 16 ovvero l'unità staggiata.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data del 29/08/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativi e per immobile alle date del 15/11/2024, 25/01/2025 si evince:

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

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

Eventuali note: -

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

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale:

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- Pignoramenti

-Pignoramento del 16/06/2016 rep. 7443 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO c.f. 80188650156, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 28/09/2016 ai nn. 62450/42102 **contro** per la quota di ¼ dell'unità negoziale N. 1 (riguardante un immobile sito in via Privata Scipione Piattoli n. 6 – Milano ed estraneo alla presente procedura esecutiva) **e 1/1 relativo all'unità negoziale N. 2 inerente all'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare)** e per la quota di ¾ relativo all'unità negoziale N. 1 (riguardante un immobile sito in via Privata Scipione Piattoli n. 6 – Milano ed estraneo alla presente procedura esecutiva) **a favore di** per il diritto di PROPRIETA' **per la quota di 1/1.**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al fg. 220 mappele 179 sub. 16 ovvero l'unità staggita oltre ad un bene sito in via Privata Scipione Piattoli n. 6 pro quote di spettanza dei sigg. **estraneo alla presente procedura esecutiva.**

In relazione alla Procedura RGE 1656/2016 della III Sezione Civile del Tribunale di Milano che relativamente alla R.G.E. 1656/2016 il GE dott. Giacomo Puricelli con Verbale di Udienza del 18/05/2022 ha dichiarato chiusa la procedura e ne ordina la cancellazione dal ruolo, ordina al conservatore dei registri immobiliari di Milano 1 di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 28 settembre 2016 ai n. 62450 reg. gen. e 42102 reg. particolare.

Dalla Visura effettuata dallo scrivente sulla nota non risulta alcun ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE.

-Pignoramento del 10/07/2024 rep. 16238 Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Milano c.f. 80188650156, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 29/08/2024 ai nn.58654/43926 contro **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di** per il diritto di PROPRIETA' **per la quota di 1/1.**

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al fg. 220 mappele 179 sub. 16 ovvero l'unità staggita.

(Allegato N. 8: Ispezioni ipotecarie)

- Altre trascrizioni

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo STUDIO DELTA S.A.S. di MONTICELLI GUIDO MASSIMO, COSTA STEFANO & C. con sede in via Comasina 81 – 20161 Milano -tel. 02/66227016, che ha fornito alla data del 30/01/2025 le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 11,53

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie **annue di gestione** della unità pignorata: **Euro 1000,00**

Le spese condominiali insolute nella gestione 2024 **ammontano a € 1.000,09**

Le spese condominiali insolute nella gestione 2023 **ammontano presumibilmente a circa € 1.000,09 (l'Amministratore ha dichiarato che sono € 7.841,95) ma sono verosimilmente il consuntivo di tutto l'arretrato.**

-l'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti sono € 8.842,04

Il totale ad oggi (comunicazione datata 30/01/2025) **delle spese condominiali scadute ed insolute dell'ultimo biennio: € 2.000,18 circa**

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute: € 3.542,30**

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute € 14.814,81**

L'Amministratore dichiara inoltre che:

- "1) Il CIS (verifiche di primo livello) è stato predisposto nel 2019;
- 2) presso il condominio è in corso un contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Maggi"

Il riscaldamento è **centralizzato** e gestito da ALER.

Ho richiesto all'ALER l'insoluto relativo alle spese di riscaldamento:

L'avvocato Cristiana Colletti dell'ALER ha reso la seguente comunicazione che ha allegato:

"in nome e per conto di ALER Milano riscontro la Sua pec di pari oggetto, pervenuta in data 27/02/2025, comunicando quanto segue:

- Le spese di riscaldamento preventive per la gestione 2025 sono pari ad € 1.030,80;
- le spese di riscaldamento preventive (conguagli non ancora contabilizzati) per la gestione 2024 sono pari ad € 1.276,30;
- risultano non pagate quote di riscaldamento per un totale di € 4.500,66 al 30/04/2025.

Si può desumere un **totale insoluto dell'ultimo biennio pari a € 2.307,10.**

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.

(Allegato N. 9: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 10: Regolamento di condominio)

(Allegato N. 11: Dichiarazione ALER sulle spese insolute del riscaldamento)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Per giungere all'unità posta al piano terzo si percorrono le scale comuni non dotate di servoscala e il fabbricato è privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta agli inizi degli anni 1910

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "ADR / Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V e in zona "Tessuti Urbani compatti a cortina" normato dall'art. 21.2 del Piano delle Regole.

L'immobile risulta dal punto di vista urbanistico dell'epoca della sua costruzione

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al cap. 7.2.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

Su mia richiesta presentata in data 15/11/2024 la **Direzione specialistica attuazione diretta PGT e SUE Unità Servizi Tecnici Generali - Unità Servizi Tecnici Generali e Visure - Ufficio** mi ha inviato il seguente comunicato: "OGGETTO:Istanza accesso agli atti P.G.588635del15/11/2024- VIA CUCCHIARI DOMENICO 12- In riferimento all'istanza in oggetto, dai controlli effettuati, l'immobile risulta costruito entro la fine dell'anno 1927, pertanto il fascicolo richiesto non è conservato presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE. Per gli atti relativi può rivolgersi per una libera consultazione all'Archivio Storico Civico al Castello Sforzesco".

Pertanto lo scrivente si è recato presso l'Archivio Storico in data 03/02/2025 e in data 26/02/2025.

Si premette che la documentazione del corpo G dove è ubicata l'unità immobiliare è alquanto lacunosa, incompleta e poco esaustiva ed è stato possibile reperire solo una planimetria di progetto dell'epoca agli atti in data 1° settembre 1911 che concerne un "piano tipo" del corpo "G" mentre non si sono reperite ulteriori planimetrie né del piano terzo né del piano interrato e del piano di solaio.

Si è reperita la richiesta di Costruzione (Atti 114407 di protocollo generale e N. 77770 di riparto) datata 24/10/1911 e già visionato dall'Ufficio Tecnico in data 09/09/1911 avente oggetto il Nulla Osta per la costruzione di un nuovo fabbricato dall'istituto Case Popolari ed Economiche - Milano

In data 04/10/1911 la Commissione Igienico - Edilizia dichiara che "nulla osta" nei rapporti di decoro e dell'igiene."

Su mia richiesta di accesso agli atti di fabbrica per modifiche interne del fabbricato successivamente all'atto di acquisto da parte del sig. non si sono reperite pratiche edilizie inerente all'immobile staggito. (Si allega dichiarazione)

(Allegato N. 12: Pratica edilizia reperita presso l'Archivio Storico del Comune di Milano)

(Allegato N. 13: Dichiarazione del Comune relativa ad assenza di pratiche edilizie relative agli anni 1995-2004)

CONDONO

NESSUNO

ABITABILITÀ

Si è reperita la Richiesta di TERZA VISITA per la Licenza di Occupazione (Pratica 121509/12 - riparto 6709) effettuata in data 27/06/1912 Atti n. 89112/5579) relativamente alla Licenza di costruzione N. 1349.

In data 25/09/1912 il Comune di Milano ebbe a rilasciare la licenza di occupazione a far data dal 19/09/1912.

(Allegato N. 14: Sopralluogo di Terza Visita e Licenza di Occupazione)

Conformità edilizia:

Si evidenzia che in assenza di tavole di progetto del piano terzo dove è ubicato l'appartamento, del piano cantinato e del piano di solaio, non è possibile attestare la regolarità o la non regolarità urbanistica sia dell'appartamento che del vano di cantina e del vano di solaio.

Conformità catastale:

Si precisa che la planimetria attualmente agli atti del NCEU di Milano identifica nella sua perimetrazione planimetrica la consistenza dell'unità in oggetto. Si fa tutta notare quanto segue:

-I due locali che costituiscono l'unità sono chiaramente identificabili comprensivi di balcone a livello:

-la zona relativa al piccolo bagno e cucinino non è perfettamente leggibile. La planimetria catastale venne presentata, da come si rileva nella stessa planimetria, nel 20 dicembre 1939 ed è l'unica attualmente esistente agli atti del Catasto.

Da quanto è stato possibile rilevare dalla planimetria catastale la parete che divide la zona bagno/cucinino dal soggiorno è stata spostata nello stato dei luoghi ampliando tale zona e riducendo al contempo la superficie del locale soggiorno e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre Il muro divisorio che separava il piccolo bagno dal soggiorno è stato ampliato per ricavare, un disimpegno e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;** si è rilevato che la parete del bagno che nella planimetria catastale è allineata con la parete che delimita il cucinino presenta attualmente uno slargo in corrispondenza del bagno.

Inoltre si è potuto desumere dalla planimetria catastale che internamente il piccolo bagno è stato ampliato riducendo al contempo la superficie del cucinino mediante la realizzazione di una parete divisoria con un serramento fisso e vetro smerigliato e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Il bagno presenta una altezza interna di H=2,07 m circa in quanto l'altezza è ribassata e tale locale è stato chiuso superiormente da una struttura utilizzata a ripostiglio aperto dalla parte del cucinino adiacente e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre è stato spostato l'accesso allo stesso cucinino dal soggiorno, privo attualmente di porta e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Per tali difformità rilevate si può affermare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

Si ritiene che si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento da parte di un tecnico asseverante con il sistema informatizzato DOCFA **annettendo inoltre all'appartamento il vano di cantina e il vano di solaio** in conformità all'atto notarile di acquisto del sig. Bianchi Luigi in cui è allegato un tipo planimetrico che identifica tali accessori annessi all'appartamento.

Costi stimati: € 2.000

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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Nor-

ma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	56,0	100%	56,0
balcone	mq.	2,0	33%	0,7
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
solaio	mq.	12,0	20%	2,4
		78,0		61,1

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 4.200 / prezzo max. 5.900 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,5 / prezzo max. 16,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Comune: Milano

Posizione-zona: semicentro CENISIO, FARINI, SARPI

-Abitazioni in stabili di 2^ fascia

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiori al media di zona

Valore minimo Euro 3.038 – Valore medio: Euro 3.388 - Valore massimo Euro 3.738

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN VANO DI SOLAIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	61,1	€ 3.500,00	€ 213.850,00

€ 213.850,00

Totale valutazione Lotto 001: € 213.850,00

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	€ 213.850,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.692,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 4.307,10
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 196.850,40
LIBERO	
	arrotondato € 197.000,00

Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
NON SI RILEVA IL CASO	

arrotondato

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra 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: 30/06/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati dell'esecutato
4. Certificato di idoneità statica
5. Risposta dell'ALER se il fabbricato sia stato edificato con risorse pubbliche
6. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
7. Titolo di provenienza di Bianchi Luigi
8. Ispezioni ipotecarie
9. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
10. Regolamento di condominio
11. Dichiarazione ALER sulle spese insolute del riscaldamento)
12. Pratica edilizia reperita presso l'Archivio Storico del Comune di Milano
13. Dichiarazione del Comune relativa ad assenza di pratiche edilizie relative agli anni 1995-2004
14. Sopralluogo di Terza Visita e Licenza di Occupazione
15. Documentazione fotografica