
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lamberti Rosangela, nell'Esecuzione Immobiliare 1032/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1032/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 03/12/2024, il sottoscritto Arch. Lamberti Rosangela, con studio in Via Monte di Pietà, 26 - 13100 - Vercelli (VC), email lamberti.rosangela@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1 (Coord. Geografiche: 45.50381719318994, 9.179940471422494)

DESCRIZIONE

Appartamento con doppio affaccio sulla via pubblica e sul cortile interno, al terzo piano, con ascensore (nota 1 - utilizzo ascensore), situato in edificio storico. La via Carlo Imbonati è ben servita da due stazioni della metropolitana situate sulla linea rossa; la più vicina è la fermata di Dergano e dopo un brevissimo tratto a piedi di circa 3 minuti, si raggiunge l'edificio. La seconda fermata è quella di Maciachini, sempre sulla linea rossa, ma più lontana e comunque si arriva impiegando circa 10 minuti se si parte dalla stazione Centrale.

La via Imbonati non è di grande scorrimento dei veicoli e resta molto tranquilla; nelle vicinanze vi sono alcune zone per il parcheggio dell'automobile, come il parcheggio in via Tartini, via Cannero e altri. A poca distanza vi è l'ospedale Niguarda.

L'edificio è del tipo "vecchia Milano" e risale al Novecento; le tinteggiature della facciata principale e interna sono in ottimo stato di conservazione e le strutture murarie portanti sono in mattoni pieni. Sul prospetto principale, in corrispondenza delle finestre, si notano le cornici decorative e il bugnato grigio in corrispondenza del piano terra. Dall'ingresso dell'edificio si accede in un'area cortilizia di modeste dimensioni ma ben curata. In prossimità dell'androne dell'ingresso si trova l'ascensore, con cabina vetrata che ben si inserisce nel contesto storico.

Si accede all'alloggio con ascensore e con la scala e dal ballatoio comune sul lato del cortile interno; l'alloggio ha una superficie lorda di circa 54 metri quadrati lordi, a cui si aggiungono 6,60 mq della cantinola situata al piano interrato.

Si tratta di un alloggio situato al terzo piano, con ingresso dal ballatoio comune, di civile abitazione, formato da ingresso diretto in un ampio locale, ovvero la zona giorno, poi un disimpegno con il bagno e infine la camera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Nota 1 - Per usufruire dell'ascensore che è stato installato nel condominio dal 2010 è necessario effettuare il versamento della quota totale della spesa; il tutto è riportato nella voce specifica "vincoli e oneri condominiali".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale riporta ogni modficia in modo completo; si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc è completa. Il bene immobile è intestato a una sola persona fisica per la quota del 100%. Non vi sono altri aventi titolo su di esso. L'intestario dell'immobile è libero per lo stato civile, è anche l'unico occupante l'alloggio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il titolare del diritto di proprietà sull'immobile, come si rileva dal certificato anagrafico del comune di Milano risulta di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con altro alloggio, a nord-est con il ballatoio comune che affaccia sul cortile condominiale, a sud-ovest con altro alloggio, a ovest con la via Imbonati.

La cantina confina: a nord con il corridoio comune, a est, a ovest e a sud con cantine contigue di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,51 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,20 m	terzo
Cantina	5,20 mq	6,90 mq	0,25	1,72 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				55,72 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	55,72 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In corrispondenza del disimpegno tra soggiorno e camera letto è stato realizzato un soppalco portante, con apertura sulla camera; tale opera benchè sia utile poichè viene utilizzato come un ripostiglio, non incide sulla superficie lorda di pavimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1993 al 25/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 68, Sub. 37, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 410,58 Piano 3 -S1
Dal 25/07/2000 al 27/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 68, Sub. 37, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 410,58 Piano 3 -S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	137	68	37	2	A3	4	3 vani	53 mq	410,58 €	3 - S1 (sotterra neo)	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

I dati catastali, compresa la cantina corrispondono alla planimetria catastale e ai dati contenuti nell'archivio del Catasto di Milano.

PRECISAZIONI

Sussiste dalla data del 18/10/2024 sino alla data del 19/03/2025 un'unica formalità/trascrizione contro l'esecutato. Per gli effetti dell'articolo 567 c.p.c., si precisa che la documentazione è completa ed esaustiva.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione e neanche di comodato d'uso gratuiti o onerosi. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Gli spazi comuni del condominio sono ben conservati e si nota l'esecuzione della manutenzione ordinaria assidua delle opere. L'alloggio è dotato di serramenti nuovi e riscaldamento autonomo; gli ambienti sono in buono stato di conservazione, ben aereati da due ampie finestre; nell'ambiente del soggiorno, a pavimento, vi sono le piastrelle mentre nel disimpegno, nel bagno e in camera è stato posato il parquet e tali opere sono in buono stato. Sono necessari i seguenti lavori: l'imbiancatura di tutti i locali, cambiare i sanitari e le piastrelle nel bagno, oltre alla sostituzione della caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria e del riscaldamento, per inserire una caldaia con focolare stagno o chiuso e più recente per quel che riguarda le norme vigenti sul risparmio energetico. Benchè non sia stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto a gas e elettrico è stato osservato, da esame in loco, che entrambi gli impianti sarebbero a norma. Infatti, per l'impianto elettrico è visibile nel quadro generale situato nell'alloggio (vedere foto) che in esso vi sono gli interruttori previsti dalle norme di sicurezza vigenti. Non è stato possibile reperire l'APE (attestazione di prestazione energetica)

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono in buono stato di conservazione, non sono previsti interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù attive o passive gravanti sulla proprietà immobiliare in analisi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni in mattoni pieni
- Esposizione: Esposizione prevalente, est-ovest
- Altezza interna utile 3,20 metri, con soppalco portante nel disimpegno e nel bagno e altezza interna utile 2,20

metri in corrispondenza della zona soppalcata.

- Strutture verticali: in mattoni pieni
- Solai: con travi in legno o putrelle in ferro; sono idonei.
- Copertura: tetto condominiali, in legno e laterizio.
- Manto di copertura: Tegole in cotto.
- Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in mattoni pieni, interne in mattoni forati
- Pavimentazione interna: Locale soggiorno con piastrelle in ceramica monocottura. Disimpegno, bagno e camera da letto in parquet, in buono stato di conservazione; eventuale necessità di rimodernare le piastrelle e posarle a pavimento e alle pareti nel locale del bagno, eventuale sostituzione dei sanitari
- Infissi esterni ed interni: Le finestre sono nuove, in doppio vetro, in legno tinta ciliegio; porte interne in legno e vi è la porta blindata.
- Scale condominiali: sono state realizzate con lastre in pietra tipo beola, tipo antica Milano.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V con protezioni come da norme vigenti, impianto citofonico, impianto TV, caldaia a gas funzionante per acqua calda e riscaldamento, ma non è a focolare chiuso; secondo la normativa vigente è opportuna la sostituzione con caldaia stagna e a risparmio energetico, impianto del gas a norma, presenti i radiatori per il riscaldamento e l'acqua calda.
- Altro: l'alloggio NON ha balcone e non ha pertinenze esclusive, ma è dotato di soppalco portante interno e cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è occupato dall'esecutato, il quale risulta residente presso la stessa unità abitativa. Non risultano iscritte all'anagrafe altre persone conviventi nell'appartamento di cui trattasi e tale situazione è stata osservata in occasione del rilievo in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2003 al 19/03/2025	**** Omissis ****	VENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANA GRUMETTO	27/06/2003	30882	5799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MILANO 1	03/07/2003	56722	37505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MILANO aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MILANO il 03/07/2003
Reg. gen. 56723 - Reg. part. 10237
Quota: 100/100
Importo: € 133.500,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: GIULIANA GRUMETTO
Data: 27/06/2003
N° repertorio: 30883
N° raccolta: 5800
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**
Trascritto a MILANO il 18/10/2024
Reg. gen. 77514 - Reg. part. 57535
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del territorio di Milano si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di immobile realizzato ante la data del 1967, non ricade nelle norme riferite all'Urbanistica in quanto le stesse sono più recenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Fu realizzato un unico intervento di ristrutturazione eseguito con regolare pratica per l'esecuzione di opere interne presentata al Comune di Milano, in data 04/04/2000 protocollo n.054084/00 (citata nel rogito del 25/07/2000); pratica edilizia accolta dagli uffici competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.912,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.937,58

NOTA BENE: L'IMPORTO DOVUTO PER LE SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE ORDINARIA E PER LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO ASCENSORE E' STATO DETRATTO DALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

I millesimi di comproprietà attuali delle parti comuni corrispondono alla quota di 23,59 millesimi; sui rogiti precedenti vi è un valore diverso poichè nel 2009 i millesimi sono stati ricalcolati. Le somme dovute annualmente per la gestione ordinaria, ovvero le spese correnti di conduzione sono di euro 850,00 circa; l'importo residuo per la quota della realizzazione dell'impianto ascensore è di 3937,58, impianto già realizzato. La quota da versare all'amministratore per l'impianto ascensore già realizzato e per le somme residue della gestione ordinaria è di complessivi euro 7699,61 (850+2912,03+3937,58), fino alla data di dicembre 2025.

TALE SOMMA VIENE DETRATTA DALL'IMPORTO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'ALLOGGIO; l'acquirente verserà' quanto dovuto all'amministrazione del condominio, con conguaglio alla data corretta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico alloggio, corrispondente a un solo lotto non divisibile. La stima del valore commerciale attuale è stata definita considerando i parametri seguenti: caratteristiche generali del fabbricato, ubicazione, servizi nel contesto, stato di conservazione dell'unità abitativa in esame, dotazione di impianti nel condominio e nell'alloggio.

Per effettuare la stima più corretta e corrispondente al valore reale commerciale e attuale del bene immobile sono state considerate le informazioni e/o pubblicazioni dei listini della Camera di Commercio di Milano. Inoltre, sono stati utilizzati i dati pubblicati dagli operatori nel settore della compravendita del Comune di Milano.

Il valore considerato non rientra tra i massimi del listino della zona, ma è stato equiparato ai valori medi della zona, riferiti agli immobili esistenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1
Appartamento con doppio affaccio sulla via pubblica e sul cortile interno, al terzo piano, con ascensore (nota 1 - utilizzo ascensore), situato in edificio storico. La via Carlo Imbonati è ben servita da due stazioni della metropolitana situate sulla linea rossa; la più vicina è la fermata di Dergano e dopo un brevissimo tratto a piedi di circa 3 minuti, si raggiunge l'edificio. La seconda fermata è quella di Maciachini, sempre sulla linea rossa, ma più lontana e comunque si arriva impiegando circa 10 minuti se si parte dalla stazione Centrale. La via Imbonati non è di grande scorrimento dei veicoli e resta molto tranquilla; nelle vicinanze vi sono alcune zone per il parcheggio dell'automobile, come il parcheggio in via Tartini, via Cannero e altri. A poca distanza vi è l'ospedale Niguarda. L'edificio è del tipo "vecchia Milano" e risale al Novecento; le tinteggiature della facciata principale e interna sono in ottimo stato di conservazione e le strutture murarie portanti sono in mattoni pieni. Sul prospetto principale, in corrispondenza delle finestre, si notano le cornici decorative e il bugnato grigio in corrispondenza del piano terra. Dall'ingresso dell'edificio si accede in un'area cortilizia di modeste dimensioni ma ben curata. In prossimità dell'androne dell'ingresso si trova l'ascensore, con cabina vetrata che ben si inserisce nel contesto storico. Si accede all'alloggio con ascensore e con la scala e dal ballatoio comune sul lato del cortile interno; l'alloggio ha una superficie lorda di circa 54 metri quadrati lordi, a cui si aggiungono 6,60 mq della cantinola situata al piano interrato. Si tratta di un alloggio situato al terzo piano, con ingresso dal ballatoio comune, di civile abitazione, formato da ingresso diretto in un ampio locale, ovvero la zona giorno, poi un disimpegno con il bagno e infine la camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 68, Sub. 37, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 190.217,83

Valore finale del bene: € 190.217,83 PER DETRAZIONE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

Per effettuare la stima più corretta e corrispondente al volere reale/commerciale attuale del bene immobile sono state considerate le informazioni e/o pubblicazioni dei listini della Camera di Commercio di Milano. Inoltre, sono stati utilizzati i dati pubblicati dagli operatori nel settore della compravendita presenti nel Comune di Milano. In particolare, è stato registrato, dal 2023 a oggi un aumento del 1% circa del prezzo al metro quadrato degli immobili. Dal valore complessivo ottenuto con la stima economica è stato detratto l'importo delle spese condominiali da versare di euro 7699,61 salvo conguaglio; di conseguenza si ottiene come valore finale l'importo di euro 190.217,83.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1	55,72 mq	3.552,00 €/mq	€ 197.917,44	100,00%	€ 190.217,83
Valore di stima:					€ 190.217,83

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene immobile risulta idoneo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lamberti Rosangela

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1
Appartamento con doppio affaccio sulla via pubblica e sul cortile interno, al terzo piano, con ascensore (nota 1 - utilizzo ascensore), situato in edificio storico. La via Carlo Imbonati è ben servita da due stazioni della metropolitana situate sulla linea rossa; la più vicina è la fermata di Dergano e dopo un brevissimo tratto a piedi di circa 3 minuti, si raggiunge l'edificio. La seconda fermata è quella di Maciachini, sempre sulla linea rossa, ma più lontana e comunque si arriva impiegando circa 10 minuti se si parte dalla stazione Centrale. La via Imbonati non è di grande scorrimento dei veicoli e resta molto tranquilla; nelle vicinanze vi sono alcune zone per il parcheggio dell'automobile, come il parcheggio in via Tartini, via Cannero e altri. A poca distanza vi è l'ospedale Niguarda. L'edificio è del tipo "vecchia Milano" e risale al Novecento; le tinteggiature della facciata principale e interna sono in ottimo stato di conservazione e le strutture murarie portanti sono in mattoni pieni. Sul prospetto principale, in corrispondenza delle finestre, si notano le cornici decorative e il bugnato grigio in corrispondenza del piano terra. Dall'ingresso dell'edificio si accede in un'area cortilizia di modeste dimensioni ma ben curata. In prossimità dell'androne dell'ingresso si trova l'ascensore, con cabina vetrata che ben si inserisce nel contesto storico. Si accede all'alloggio con ascensore e con la scala e dal ballatoio comune sul lato del cortile interno; l'alloggio ha una superficie lorda di circa 54 metri quadrati lordi, a cui si aggiungono 6,60 mq della cantinola situata al piano interrato. Si tratta di un alloggio situato al terzo piano, con ingresso dal ballatoio comune, di civile abitazione, formato da ingresso diretto in un ampio locale, ovvero la zona giorno, poi un disimpegno con il bagno e infine la camera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 68, Sub. 37, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattandosi di immobile realizzato ante la data del 1967, non ricade nelle norme riferite all'Urbanistica in quanto le stesse sono più recenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1032/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Milano (MI) - VIA CARLO IMBONATI 56, piano 3 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 68, Sub. 37, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	55,72 mq
Stato conservativo:	Gli spazi comuni del condominio sono ben conservati e si nota l'esecuzione della manutenzione ordinaria assidua delle opere. L'alloggio è dotato di serramenti nuovi e riscaldamento autonomo; gli ambienti sono in buono stato di conservazione, ben aereati da due ampie finestre; nell'ambiente del soggiorno, a pavimento, vi sono le piastrelle mentre nel disimpegno, nel bagno e in camera è stato posato il parquet e tali opere sono in buono stato. Sono necessari i seguenti lavori: l'imbiancatura di tutti i locali, cambiare i sanitari e le piastrelle nel bagno, oltre alla sostituzione della caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria e del riscaldamento, per inserire una caldaia con focolare stagno o chiuso e più recente per quel che riguarda le norme vigenti sul risparmio energetico. Benchè non sia stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto a gas e elettrico è stato osservato, da esame in loco, che entrambi gli impianti sarebbero a norma. Infatti, per l'impianto elettrico è visibile nel quadro generale situato nell'alloggio (vedere foto) che in esso vi sono gli interruttori previsti dalle norme di sicurezza vigenti. Non è stato possibile reperire l'APE (attestazione di prestazione energetica)		
Descrizione:	Appartamento con doppio affaccio sulla via pubblica e sul cortile interno, al terzo piano, con ascensore (nota 1 - utilizzo ascensore), situato in edificio storico. La via Carlo Imbonati è ben servita da due stazioni della metropolitana situate sulla linea rossa; la più vicina è la fermata di Dergano e dopo un brevissimo tratto a piedi di circa 3 minuti, si raggiunge l'edificio. La seconda fermata è quella di Maciachini, sempre sulla linea rossa, ma più lontana e comunque si arriva impiegando circa 10 minuti se si parte dalla stazione Centrale. La via Imbonati non è di grande scorrimento dei veicoli e resta molto tranquilla; nelle vicinanze vi sono alcune zone per il parcheggio dell'automobile, come il parcheggio in via Tartini, via Cannero e altri. A poca distanza vi è l'ospedale Niguarda. L'edificio è del tipo "vecchia Milano" e risale al Novecento; le tinteggiature della facciata principale e interna sono in ottimo stato di conservazione e le strutture murarie portanti sono in mattoni pieni. Sul prospetto principale, in corrispondenza delle finestre, si notano le cornici decorative e il bugnato grigio in corrispondenza del piano terra. Dall'ingresso dell'edificio si accede in un'area cortilizia di modeste dimensioni ma ben curata. In prossimità dell'androne dell'ingresso si trova l'ascensore, con cabina vetrata che ben si inserisce nel contesto storico. Si accede all'alloggio con ascensore e con la scala e dal ballatoio comune sul lato del cortile interno; l'alloggio ha una superficie lorda di circa 54 metri quadrati lordi, a cui si aggiungono 6,60 mq della cantinola situata al piano interrato. Si tratta di un alloggio situato al terzo piano, con ingresso dal ballatoio comune, di civile abitazione, formato da ingresso diretto in un ampio locale, ovvero la zona giorno, poi un disimpegno con il bagno e infine la camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio è occupato dall'esecutato, il quale risulta residente presso la stessa unità abitativa. Non risultano iscritte all'anagrafe altre persone conviventi nell'appartamento di cui trattasi e tale situazione è stata osservata in occasione del rilievo in loco.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a MILANO il 18/10/2024

Reg. gen. 77514 - Reg. part. 57535

Quota: 100/100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura