

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 955\_2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO:**

unità imm. residenziale + unità imm. box in Milano (MI), via Simone d'Orsenigo 5



Esperto alla stima: Barbara Marchesi  
Email: arch.marchesi@gmail.com  
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

**Corpo A** – piena proprietà

Bene in Milano (MI), VIA SIMONE D'ORSENGO n. 5 Piano 6-S1

Categoria: **A2** [abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio: 480 Particella: 229 Sub.: 27**

**Corpo B** – piena proprietà superficiaria

Bene in Milano (MI), VIA SIMONE D'ORSENGO n. 5 Piano S1

Categoria: **C6** [autorimessa]

Dati Catastali: **Foglio: 480 Particella: 228 Sub.: 6**

### Stato occupativo

Corpo A+B: al sopralluogo occupati dall'esecutato che ivi risiede

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 810.000,00

da occupato: /



**PREMESSE:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale di cui al sub. 27 più unità box nel cortile interno del fabbricato di cui al sub. 6, poste in complesso condominiale in Via Simone d'Orsenigo 5 in Milano.

La scrivente ritiene pertanto di formare un Lotto Unico per la vendita.

- A seguito di verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi ed immobili con estrazioni di note, risulta, non citato nella Certificazione Notarile in Atti, Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale in data 07.04.2004 rep. 1814 a rogito Notaio Carlo Magaldi in Milano, **Trascritto a Milano 1 in data 16.04.2024 NN. 27456/15432** relativamente al bene appartamento di cui al sub. 27, oltre ad altri beni estranei, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà in separazione dei beni.
- Con Annotazione di cancellazione parziale di Vincolo, atto del 15/03/2005 Numero di repertorio 2358, trascritto a Milano 1 in data 20.06.2005 ai nn. 44278/9325 Notaio Carlo Magaldi in Milano, relativa a bene estraneo. (ved. punto 5.1)

Si demanda all'Ill.mo Sig. Giudice per le determinazioni del caso

**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO A sub. 27 mapp 229**

**1.1. Descrizione del bene**

Unità a destinazione residenziale posta al piano 6° con vano cantina pertinenziale al piano S1.

Al sopralluogo, internamente difforme dalla scheda catastale, atteso che nel 2004 è stata presentata (ved. punto 7 della presente) pratica edilizia per manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione tavolati, rifacimenti impianti elettrico ed idraulico) a cui non ha mai fatto seguito l'aggiornamento catastale dell'unità.

Composta da ingresso sul locale giorno/pranzo, cucina, due camere, due ripostigli, una lavanderia, due bagni, due balconi e ampio terrazzo. Con pertinenziale vano cantina al piano interrato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento promosso da Condominio di Via Simone d'Orsenigo 5 Milano a carico di \_\_\_\_\_ in gravante sulla piena proprietà delle unità in oggetto.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue**

**Comune di Milano**

**intestazione:**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni



**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 480 Mapp: 229 Sub.27, Cat A/2,** - zona cens. 2 - classe 3 – Consistenza 8 vani – superficie catastale totale 141 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 127 - rendita € 1.198,18 – VIA SIMONE D'ORSENIGO n. 5 Piano S1 - 6

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2021 Pratica n. MI0289626 in atti dal 06/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 90297.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Voltura del 18/10/1984 in atti dal 21/09/1988 (n. 100702/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze come da rogito**

Appartamento: cortile comune, disimpegno autorimesse, pianerottolo, vano scala, via d'Orsenigo, cortile comune, altro appartamento stessa casa

Cantina: corridoio di accesso, vano cantina, intercapedine perimetrale e altro vano cantina

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

**CORPO B sub. 6 mapp. 228**

**1.5. Descrizione del bene**

unità a destinazione box, posta nel cortile interno del fabbricato

**1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento promosso da Condominio di Via Simone d'Orsenigo 5 Milano a carico di i gravante sulla piena proprietà delle unità in oggetto.

**1.7. Identificazione al catasto Fabbricati come segue**

**Comune di Milano**

**intestazione:**

nato a Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Descrizione:**

**autorimessa: Fg. 480 Mapp: 228 Sub.27, Cat C/6,** - zona cens. 2 - classe 6 – Consistenza 12 mq – Superficie catastale /; rendita € 101,02– VIA SIMONE D'ORSENIGO n. 5 Piano S1

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2021 Pratica n. MI0290074 in atti dal 06/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 90745.1/2021)
- VARIAZIONE del 16/04/2004 Pratica n. MI0246571 in atti dal 16/04/2004 COLLEGAMENTO DI MAPPA REVISIONATA (n. 31339.1/2004)
- Atto del 30/03/2004 Pubblico ufficiale MAGALDI CARLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 1798 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13375.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 08/04/2004;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.8. Coerenze come da rogito:**

cortile comune, vano autorimessa, intercapedine perimetrale e altro vano autorimessa



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

\*\*\*

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali)

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

**Caratteristiche zona:**

I beni oggetto della presente sono parte di un fabbricato condominiale posto in zona semicentrale sud-est della città (LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA), Porta Romana, nelle immediate vicinanze di Piazzale Libia.

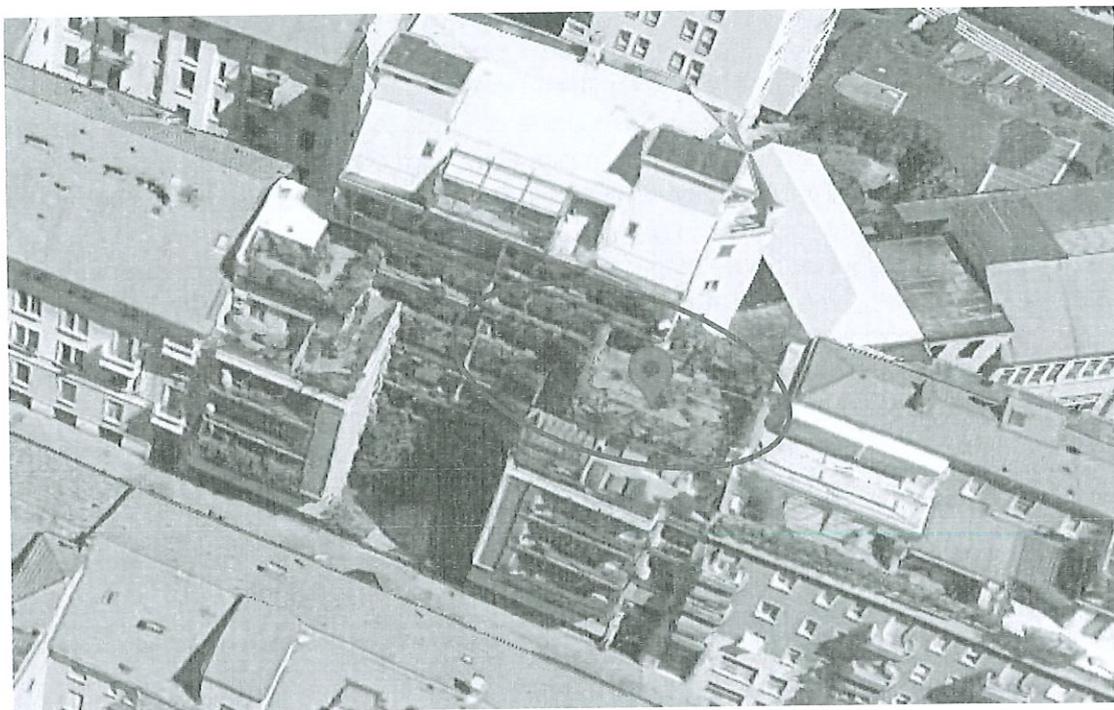
**Area urbanistica:**

A traffico locale con possibilità di parcheggio residenti (strisce gialle) limitata  
La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Principali collegamenti pubblici:**

buona la presenza nelle prime vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie e sotterraneo (autobus linee 62, 84 e 92, tram 16, MM3 Gialla Crocetta e Piazzale Lodi, MM1 rossa Piazzale Dateo)

**Servizi offerti dalla zona:** buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciali.



Vista dall'alto da google maps

### 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne



I beni oggetto della presente sono parte di un fabbricato condominiale posto in zona semicentrale sud-est della città (LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA), Porta Romana, nelle immediate vicinanze di Piazzale Libia.

Il fabbricato, con pianta a "C", ha accesso pedonale e carraio da Via Simone d'Orsenigo. Il fabbricato, dotato di doppio ascensore, con cortile interno, di 7 piani fuori terra, oltre al piano terra e un piano cantinato, ha facciate intonacate e verniciate color grigio chiaro e porzioni rivestite in piastrelle di clinker colore verde chiaro, atrio comune con pavimentazione in marmo e pietra nel camminamento pedonale esterno e nel cortile interno.

Dotato di portineria

Dotato di ascensore

Il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone.

### **CORPO A- sub. 27 mapp 229 abitazione**

Unità a destinazione residenziale posta al piano sesto del fabbricato.

Al sopralluogo composta da ingresso, grande soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, piccolo locale ad uso "studio", due bagni finestrati, due balconi ed ampio terrazzo

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, in stato di conservazione e manutenzione buona.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Altezza interna netta locali h. 2,80 mt. Circa con porzioni ribassate con controsoffitto ad h. 2,20 mt circa nel disimpegno.

Porta di ingresso blindata, serramenti finestre e porte finestre in alluminio verniciati di colore bianco con doppi vetri e con tapparelle elettriche a protezione; pavimentazioni in parquet a listelli tipo doussiè nella zona giorno e nelle camere; pavimentazioni e rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica; pavimentazioni e rivestimento pareti cucina in piastrelle di ceramica tipo "anticato"; pareti intonacate e verniciate, plafoni intonacati e verniciati con zone controsoffittate in cartongesso; porte interne in legno verniciato bianco in parte ad anta ed in parte di tipo scorrevole interno muro; impianto elettrico sottotraccia; predisposizione impianti di aria condizionata del tipo a split, impianto riscaldamento con caloriferi del tipo centralizzato ed impianto e acqua calda sanitaria del tipo autonomo; predisposizione impianto allarme.

*Note: si riporta, come riferito dall'amministratore di condominio che: "alcuni condomini hanno segnalato delle problematiche manutentive riguardanti il terrazzo di proprietà del sig. (vedi foto allegate all. A - Informazioni condominiali)*

Nota bene: l'esecutato ha fornito alla scrivente certificazioni impianto elettrico e gas, relative al momento della ristrutturazione del 2004. (allegati sotto C edilizia)

Si consiglia verifica ed eventuale messa a norma.

Al piano interrato è presente il vano cantina pertinenziale, con porte in legno a doghe, pavimenti in battuto di cemento.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

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

### **Corpo B – sub. 6 mapp. 228 box**



Box sito nel cortile interno del fabbricato, in corpo di fabbrica di un piano a parte, con accesso tramite rampa carraia dalla Via Orsenigo; con pavimentazione in lisciata di cemento e serranda di tipo basculante ad apertura manuale.

Internamente al box sulla parete di fondo è presente un controavvolto sino ad h. 100 cm circa.

Apertura netta circa 1,90 mt, larghezza circa 2,50 mt, lunghezza al contro tavolo 4,92 mt circa.

Si segnala che il vano consente il ricovero di piccole city car.

Si riporta inoltre che alcuni tratti della rampa di salita/discesa (posti in curva) e in pendenza, presentano un passaggio poco agevole.

Corrispondente alla scheda catastale

Box di circa 13 mq valutato a corpo.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

### 2.3. Certificazioni energetiche

#### CORPO A sub. 27 mapp. 229

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetico.

#### CORPO B sub. 6 mapp 228

Naturalmente esente dall'obbligo

### 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

L'esecutato ha fornito alla scrivente le certificazioni impianto elettrico e gas, predisposte a seguito della ristrutturazione dell'unità relative all'anno 2004 (*allegate sotto C edilizia*)

Si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 03.04.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Le unità al sopralluogo sono risultate non occupate dall'esecutato che ivi risiede e dalla sua famiglia

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11.10.2023 al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi ed immobili con estrazioni di note, alla data del 20.02.2024 e 29.08.24 ad ulteriore verifica (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

All'esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in oggetto (Milano Foglio 480 Particella 229 Sub. 27, Milano sezione Urbana VE Foglio 11 Particella 15293 Sub. 6 - ora Foglio 480 Particella 228 Subalterno 6), è pervenuta per atto di



compravendita del 30/03/2004 Numero di repertorio 1798 Notaio MAGALDI CARLO Sede MILANO **trascritto a Milano 1 il 02/04/2004 nn. 23999/13375** da potere di ( )  
Nata il \_\_\_\_\_

Si rimanda al suddetto atto allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

### Cronistoria al ventennio

A \_\_\_\_\_ gli immobili di cui sopra, sono pervenuti come segue:  
- per successione in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, den. n.6870 Ufficio Successioni di Milano, trascritta il 15/02/1986 nn.11295/9262 devoluta per legge (quota 1/3 di piena proprietà)

N.B. Non risulta trascritta accettazione d'eredità

- compravendita del 18/10/1984 rep. n.24492 Notaio Massimo Mezzanotte di Milano, **trascritta a Milano 1 il 09/11/1984 nn.45166/33695** da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (quota 1/3 di piena proprietà e quota 1/3 di nuda proprietà; \_\_\_\_\_ si riservava l'usufrutto sulla quota di 1/3)

(copia conforme titolo reperita in Conservatoria dalla scrivente + note di trascrizioni estratte **all. B1-Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11.10.2023 al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi ed immobili con estrazioni di note, alla data del 20.02.2024 e 29.08.24 ad ulteriore verifica (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
/
- **Misure Penali**  
/
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Si riporta, non citata nella Certificazione Notarile in atti, Costituzione di Fondo Patrimoniale come segue:

Atto di Costituzione di Fondo patrimoniale in data 07.04.2004 rep. 1814 a rogito Notaio Carlo Magaldi in Milano, **Trascritto a Milano 1 in data 16.04.2024 NN. 27456/15432** relativamente al bene appartamento di cui al sub. 27, oltre ad altri beni estranei, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà in separazione dei beni.

Stralcio dall'atto:

" che essi componenti sono coniugi per aver contratto matrimonio a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_



dal loro matrimonio è nata la [omissis], nata a [il] [con essi residente, minore di età;

essi coniugi si trovano in regime di separazione dei beni, in forza di convenzione a mio rogito, in data 22.01.2004, rep. 1692/650, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il 4.02.2004 al n. 620/1, debitamente annotata all'Ufficio Stato Civile del Comune di

essi coniugi non hanno stipulato successivamente alcuna altra convenzione matrimoniale.

Tutto ciò premesso

E ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, essi comparenti ...., convengono di stipulare un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 167 e segg. del codice civile, destinando a far fronte ai bisoani della famiglia, i seguenti beni:

A) Immobili per l'intero di l [omissis] (oltre ad altri beni estranei):

...via Simone d'Orsenigo 5 ...., Fg 480, p.lla 229, sub. 27.....

Condizioni:

- 1) La proprietà dei suddetti beni, costituenti il fondo patrimoniale, rimarrà ai coniugi che ne sono attualmente proprietari, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme di cui all'art. 180 del codice civile. ...."

Con Annotazione di cancellazione parziale di Vincolo, atto del 15/03/2005 Numero di repertorio 2358, trascritto a Milano 1 in data 20.06.2005 ai nn. 44278/9325 Notaio Carlo Magaldi in Milano, relativa a bene estraneo.

Si demanda all'Ill.mo Sig. Giudice per le determinazioni del caso

Copie atti di costituzione fondo patrimoniale e svincolo parziale -**allegati sotto B**

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
/  
Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Iscrizioni**

In relazione alla seguente iscrizione citata nella certificazione in atti si riporta quanto segue:

ISCRIZIONE NN. 19583/4180 del 08/04/2010 IPOTECA LEGALE nascente da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 31/03/2010 Numero di repertorio 6744/68 – Annotazione n. 549 del 22/01/2024 CANCELLAZIONE TOTALE

**ISCRIZIONE a Milano 1 NN. 12688/1898 del 12/03/2015 IPOTECA LEGALE** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 11/03/2015 Numero di repertorio 6174/6815 emesso da EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 07244730961 contro l'esecutato capitale euro 48.892,53 Totale euro 97.785,06  
Grava su entrambi i beni oggetto della presente

**ISCRIZIONE a Milano 1 NN. 62923/11021 del 29/09/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO del 28/09/2016 Numero di repertorio 9002/6816 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale 13756881002  
contro l'esecutato  
capitale euro 88.154,07 Totale euro 176.308,14  
Grava su entrambi i beni oggetto della presente



**ISCRIZIONE a Milano 1 NN. 25002/3917 del 07/04/2023** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 06/04/2023 Numero di repertorio 19199/6823 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B MILANO), contro  
Il Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_  
capitale euro 314.932,37 Totale euro 629.864,74  
Grava su entrambi i beni oggetto della presente e su bene estraneo  
Con annotazione di restrizione di beni sul bene estraneo

### **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE a Milano 1 NN. 69816/52444 del 11/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/09/2023 Numero di repertorio 24849 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO a favore di CONDOMINIO SIMONE D'ORSENIKO 5 Sede MILANO Codice fiscale 80284180157 contro l'esecutato gravante sui beni oggetto della presente.

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

- **Altre trascrizioni**

nulla

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobili alla data del 20.02.2024 e 29.08.24 ad ulteriore verifica (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti ha rilevato quanto segue:

ISCRIZIONE NN. 19583/4180 del 08/04/2010 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 31/03/2010 Numero di repertorio 6744/68 – Annotazione n. 549 del 22/01/2024 CANCELLAZIONE TOTALE

Inoltre, si riporta, non citato nella Certificazione Notarile in Atti, Costituzione di Fondo patrimoniale **Trascritto a Milano 1 in data 16.04.2024 NN. 27456/15432** relativamente al bene appartamento di cui al sub. 27

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - sintetici e note estratte, all. N.B-Ispezione ipotecaria)*

## **6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative 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 delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si riporta quanto segue:



-come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore con documentazione allegata, alla cui lettura si rimanda (**all. A - Informazioni condominiali**), quanto segue:

gestione ordinaria 2022/2023 (da consuntivo)

- appartamento Euro 6.926,22

- box Euro 194,22

gestione ordinaria 2023/2024, ad oggi sono scadute 3 rate (da situazioni contabili allegate)

- appartamento Euro 4.447,55

- box 127,04

Totale biennio (appartamento + box): Euro 11.695,03

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale (se esistenti)
- NESSUNA
- Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/rinnovo Scia - se necessario
- IN FASE DI RIFACIMENTO (OFFERTA BASIGLIO CONSULTING ALLEGATA)
- Certificato di idoneità Statica (se presente)
- NON PRESENTE
- Certificato di Agibilità/Abitabilità fabbricato (se presente/in vostro possesso)
- NON PRESENTE
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato
- ALLEGATE
- se per caso l'unità pignorata è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini o di cause in corso
- NO
- se per caso vi sono problematiche strutturali nel fabbricato (o nell'unità)
- NEI GIORNI SCORSI ALCUNI CONDOMINI HANNO SEGNALATO DELLE PROBLEMATICHE MANUTENTIVE RIGUARDANTI IL TERRAZZO DI PROPRIETA' DEL SIG. (I FOTO ALLEGATE)

Chiedo inoltre:

- Se sono presenti situazioni di pendenze condominiali con altri condomini ed indicativamente per quale importo
- NO
- Se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi
- NO
- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo;
- NO
- se per il fabbricato vi sono in programma e o deliberati interventi di manutenzione straordinaria
- NO
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi
- AL MOMENTO NON HO EVIDENZA ALCUNA
- eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente
- NESSUNA

Millesimi appartamento: 42,32

Millesimi box : 2,32

Come da riparto ricevuto

Note: si ricorda, come riferito dall'amministratore di condominio che: "alcuni condomini hanno segnalato delle problematiche manutentive riguardanti il terrazzo di proprietà del sig. ..." (vedi foto allegate **all. A - Informazioni condominiali**)

L'amministratore ha inviato alla scrivente il regolamento di condominio, alla cui lettura si rimanda, allegato sotto A

\*\*\*

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

(mail di richiesta all'amministratore del condominio con e-mail di risposta e documentazioni ricevute alle cui letture si rimanda; **all. A - Informazioni condominiali**)



## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risultano azzonati in Perimetro TUC tessuto urbano consolidato – ADR Ambiti contrassegnati da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II capo V – tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il complesso condominiale edificato anteriormente al 1° settembre 1967, risalente ai primi anni '60

Fabbricato edificato in virtù di:

- o Licenza Edilizia rilasciata in data 05.02.1962 N. 238, atti 255183/39183, alla Imm.re Giardino Savona Spa, per costruzione di fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse;
- o Licenza Edilizia in Variante alla precedente, rilasciata in data 19.11.1962 N. 3197, atti 255183/39183 alla Imm.re Giardino Savona Spa per modifiche di tavolati interni e delle facciate, a variante della Licenza n. 238;
- o Verbale di terza Visita del 1965 (visita tecnica) e del 1966 (visita igienica) regolare. Non risulta in atti Licenza di occupazione

Successivamente per l'unità in oggetto:

- o Denuncia di Inizio Attività di competenza zonale presentata al Consiglio di zona 4 da data 08.04.2004 PG 388905/2004 per modifiche interne (demolizione e ricostruzione tavolati, rifacimento impianto idraulico, rifacimento impianto elettrico)
- o Fine lavori e Collaudo finale protocollato in data 16.12.2005 PG 1237870/2004

*(Pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Edilizia )*

### 7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

#### SUB. 27 abitazione

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia a meno di quanto segue:

nel locale bagno interno alla camera è stato – internamente – chiuso il varco di accesso sul balcone, lasciando sulla facciata esterna la porta di accesso.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), con pratica edilizia onerosa in sanatoria per il ripristino del varco.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 e i 5.000,00 euro

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata parzialmente difforme alla scheda catastale in atti (risalente al 1963), in quanto non è stato eseguito l'aggiornamento catastale a seguito delle opere di ristrutturazione interna del 2004.

Aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, compresa parcella professionale di tecnico abilitato, costo indicativo di euro 600,00.

#### SUB. 6 box:

al sopralluogo conforme ai titoli edilizi ed alla scheda catastale



## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

#### SUB. 27residenziale

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione	sup. lorda di pavimento	130,00	100%	130,00
balconi	sup. lorda di pavimento	6,40	25%	1,60
terrazzo (fino a 25 mq)	sup. lorda di pavimento	25,00	35%	8,75
terrazzo (quota eccedente -da 25 a 75 mq mq)	sup. lorda di pavimento	50,00	10%	5,00
cantina	sup. lorda di pavimento	4,00	25%	1,00
<b>TOTALE</b>		<b>215,40</b>		<b>146,35</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>147,00</b>

#### Note:

- Il box auto sub. 6 viene valutato a corpo

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023



Fascia/zona: Semicentrale/LIBIA/XXII MARZO/INDIPENDENZA

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dicembre '22-dicembre '23 raggio di 100 mt.

valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato (titoli telematici su Sister)

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A2	147,00	€ 5.800,00	€ 852.600,00
C/6		A CORPO	€ 18.000,00
			<b>€ 870.600,00</b>

### 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

#### LOTTO UNICO

• Valore	€ 870.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi :	-€ 43.530,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.600,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore	-€ 11.695,00

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

€ 810.775,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 810.000,00 arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni  
Occupato con titolo - non ricorre il caso



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.

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

Con osservanza  
Milano, 29.08.2024

L'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

**ALLEGATI**

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

**Allegato A –informazioni condominiali**

mail di richiesta all' amministratore di condominio, con mail di risposta e documentazioni ricevute;

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi e immobili senza restrizioni + note estratte;

**Allegato B1 - provenienze**

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione, copie atti di costituzione fondo patrimoniale e svincolo parziale (su bene estraneo)e note di trascizioni, note trascrizioni precedenti titoli;

**Allegato C – catasto,**

- Estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali;

**Allegato C - edilizia**

- pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti



