

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE.1072/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C.Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

corso di P.ta Nuova, 14

PROCEDENTE: CONDOMINIO corso Porta Nuova, 14

ESECATATI:

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in corso di p.ta nuova, 14 - Milano

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

Immobile 1 + Immobile 2 + Immobile 3

Unita negoziale 1 - Immobile 1 (sub 12): Fg 350 Part 160 Sub 12 Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] **piano 2°** ZONA CENSUARIA 1, CLASSE 1, VANI 2,5, R.C.E 342,15. Dati di superficie: Totale: **33,10 m2** Totale escluse aree scoperte: **34 mq**

Unita negoziale 1 - Immobile 2 (sub 13): Fg 350 Part 160 Sub 13 Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] **piano 2°** ZONA CENSUARIA 1, CLASSE 3, VANI 5, R.C.E 942,53. Dati di superficie: Totale: **106 m2** Totale escluse aree scoperte: **106 mq**

Unita negoziale 1 - Immobile 3 (sub 26): Categoria: **C/6** [autorimesse e box] **piano 1°** ZONA CENSUARIA 1, CLASSE 8, consistenza 13 mq R.C.E 942,53. Dati di superficie: Totale: **14,26 m2**

VALUTAZIONI RIASSUNTIVE

DESCRIZIONE VALORI	VALORE
LOTTO corso P.ta Nuova, 14 - Milano	
VALORE Immobile 01 (da nota trascrizione)	248250,00
VALORE Immobile 01 decurtato spese	233000,00
VALORE Immobile 02 (da nota trascrizione)	803550,00
VALORE Immobile 02 decurtato spese	760000,00
VALORE Immobile 03	55900,00
VALORE BASE D'ASTA LIBERO Immobile 01 + Immobile 02	993000,00
VALORE Immobile 03	55900,00
VALORE Immobili 01,02,03 LIBERI	1048900,00
* VALORI ARROTONDATI PER DIFETTO ** VALORI ARROTONDATI PER ECCESSO	
spese regolarizzazione (516 € oblazione ravvedimento 200 € oneri deposito SCIA 900 € stesura planimetria professionista)	1616,00



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Immobile 1

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano, corso Porta Nuova, 14, 1° al piano secondo, (terzo fuori terra) composto di un locale oltre i servizi, con annesso vano cantina posto al piano cantinato.."

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in diritto di **PROPRIETA'** degli immobili di cui all'unità negoziale Lotto 01 A

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:

2. Immobile 1

dati identificativi: **Fg 350 Part 160 Sub 12**

Rendita: **euro 342,15**

Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: **CORSO PORTA NUOVA, 14 - piano 2° + 1S - Milano**

Dati superficie: **totale 34 mq escluse aree scoperte 34 mq (da scheda catastale)**

Dati superficie rilievo CTU: totale **mq 33,10**

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 n.ri: **T315657/2023 (ALL. 2)**

atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 **Ispezione Ipotecaria Telematica T364477/2024 (ALL.4)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio02/2024 (cod. richiesta C00138252015): confermata quella della procedura > eseguita

2.1. Coerenze

Dall'atto di provenienza (1984): **dell'appartamento** – "da un lato corso di porta Nuova; da un altro lato: altro appartamento e vano ascensore; da un altro lato: vano scale e altro appartamento; dal quarto lato : lo stesso ultimo appartamento".

Della cantina: "da un lato: corridoio comune di accesso; da un altro lato: altra cantina; da un altro lato: cortile comune; dall'ultimo lato: altra cantina".

Da CTU: da Nord in senso orario: a nord cortile, a est altra unità (sub 13) e muri ascensore, a sud scale comuni, parti comuni e altra unità, a ovest altra unità



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**

Fascia/zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circonvallazione interna, tra Moscova, piazza S. Erasmo e giardini Montanelli

Destinazione: Residenziale con presenza commerciale al minuto, terziario

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, uffici pubblici terziario

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto, supermercati (10 min), parchi

Principali collegamenti pubblici: accessibilità comune, mezzi: Bus 94 + ipogee MM3 Turati

Collegamento alla rete autostradale: /

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 7)

Edificio di 5 piani fuori terra, costruito ante 1967 (1937)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati (*dedotto da periodo di costruzione*) "struttura portante in muratura e cemento armato solai in laterizio e cemento armato scala rivestita in marmo.." (doc comunali) (ALL.12)
- **facciate:** caratterizzate da mattoncini paramano bicolori, mattone chiaro e mattone scuro, a strisce
- **coperture:** in parte in tegole marsigliesi a spioventi e parte a terrazzi calpestabili e copertura sopraelevazioni in catramina bitumata (*osservazione Google Maps del 3/24*)
- **scala interna:** a rampa unica con gradini in marmo grigio (*tipo Bardiglio o Grey Saint Laurent*) con pianerottoli in brecce di marmi vari posati alla palladiana, corrimano in ferro e ottone e pareti in vernice beige chiaro/panna
- **ascensore:** si
- **portineria:** si
- **condizioni generali dello stabile:** molto buone

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7)

Appartamento:

- esposizione: **singola (N) 2 finestre sull'esterno** (*cortile interno*)



- pareti: **normalmente tinteggiate bianco**
- pavimenti: **parquet posato a "mosaique" e ceramiche blu lucido in bagno**
- infissi esterni: **in legno con vetrocamera 4/12/4, tapparelle di protezione verde scuro a rullo**
- porta d'accesso: **legno tipo con serratura blindata**
- porte interne: **di fattura postuma all'epoca della costruzione pannello unico simil legno laccate,**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **centralizzato con radiatori modulari in ghisa muniti di valvole di modulazione flusso e contabilizzatore consumi**
- acqua calda sanitaria: **scaldabagno elettrico a boiler posizionato di fronte al bagno nell'ambiente che contiene la ex uscita sul pianerottolo, trasformato in ripostiglio**
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, wc e vasca**
- impianto di condizionamento: /
- altezza dei locali: **fino a m. 3,29 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime, da controllare stato impianti (idraulico, elettrico, non presenti certificazioni)**

2.4 Breve descrizione della zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circonvallazione interna, tra Moscova, piazza S.Erasmo e giardini Montanelli

2.5 Certificazioni energetiche (ALL. 9):

Non sono state recuperate, tramite interpello presso Catasto energetico CENED del 06/03/2024, certificati energetici depositati.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

non fornite

2.7 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT Milano ma presente "COPIA CERTIFICATO DI COLLAUDO" 17/06/1938

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con la custode l'avv. Mara Calembò e la sua



assistente, oltre è stato possibile accedere a tutti vani del bene. Dalle risultanze dell'accesso si è potuto constatare che l'appartamento è usato senza un contratto d'affitto o comodato d'uso registrato.

NB Il secondo appuntamento, fissato per il 14/03 p.v. ore 9.30. ha dato accesso, tramite ausilio del fabbro, anche all'autorimessa, forzando la serratura elettrica deteriorata.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello e risposta del 12/01/24 - (OGGETTO: richiesta informazioni:) - Comunico che i soggetti sopra indicati, fino al 22/11/2023, NON risultano danti causa in contratti di locazione in essere" **(ALL.5)**

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

4.2 Precedenti proprietari

- Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietaria come sopra generalizzata - dalla atto di compravendita a rogito notaio Lucio Pentangelo del 27.06.1984 Rep. 61749 trascritto presso l'uff. del Territorio di Milano 1, in data 18.07.1984 ai nn. 33517 del RG e n.25237 del R.P. per ciò che riguarda l'appartamento al sub12.
- A quest'ultima società era pervenuta con atto per Notar Domenico Acquarone di Milano in data 27.12.1979 rep. N.55867/6509 – registrato a Milano, atti pubblici, il 16 gennaio 1980 al n.A/201588 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 21/01/1980 ai nn.ri 3788/3256...

NB Dati desunti dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C., agli atti a firma del dott. Luca S.F.Romanelli alla data del 22/11/23 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(ALL.3 ALL.3/2)**, oltre alle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile – Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 19/02/2024 - Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) **(ALL.4)** Ispezione n. T364477 del 19/02/2024 + Ispezione n. T365151 del 19/02/2024 oltre a visure storiche riferite ai singoli sub.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna



- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 61267 Registro Generale 81580 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3050 del 09/11/2023 notificato dal Tribunale di Milano il 09/11/2023 Rep. 3050 a favore di
 sui beni Fg 350 mapp.160 sub. 12, 13, 26 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore . Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso, oltre a un consultivo che non viene riportato nei seguenti conteggi perché fuori dai due anni richiesti **(ALL.6)**

6.1 Spese di gestione condominiale comunicate il 5/03/24:

Dai consuntivi comunicati dall'amministrazione e facendo riferimento ai soli debiti (inca-

Rata acconto 2023/2024	€ 893,80
1^rata prev. 2023/2024	€ 1.079,28
2^rata prev. 2023/2024	€ 1.079,28

rico: "sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)"

Estratto conto al 5/03/24

Cod. 11 app (sub 12)

Tot. € 3.052,36

millesimi comunicati dall'amm.re:

- **sub 12: 17,81/1000**

Spese ordinarie desunte dalle precedenti annualità comunicate: circa 3.500/4.000 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **Cause in corso:** /



6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(28/03/2024)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti cinque scalini in entrata non transitabili da persone portatrici/ori di handicap fisici. **(ALL.7)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1967 (1937/38)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in zone non vincolate paesaggisticamente e senza vincoli edilizi di sorta.

Dalla retinatura presente nel PGT specifico si nota che il condominio è inserito in: CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE art. 19 e che la sua presenza in questo quartiere non determina particolari vincoli. L'immobile non è assoggettato a vincoli urbanistici o dalla soprintendenza. **(ALL.11)**

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano mediante duplice accesso "Atti di fabbrica" e "Atti condono" **(ALL. 12):**

- Licenza occupazione 1937
- Tavole di progetto 1937
- Trascrizione acquisto terreno 1936
- Verbale di Terza Visita per licenza d'occupazione (gen/mar 1939)
- Denuncia 1939 Ufficio Prevenzione Incendi
- Certificato di collaudo statico (17/06/1938)
- Concessione in sanatoria 1987 (veranda e interni)

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla concessione riportata nel condono citata nel punto precedente e allegato alla presente relazione peritale **(ALL.10)**



7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 31/05/1986. Le minime differenze notabili nel bene sono che la porta di entrata è stata resa inagibile, perché parte di uno sgabuzzino ad oggi chiuso, da una porta scorrevole amovibile. Sulla parete EST è segnata un'apertura che collega il sub 12 al sub 13; nelle planimetrie catastali è riportato anche il sedime di quest'ultimo sub. La resa grafica catastale risulta come una "unione ai fini fiscali" delle due unità con la presenza di due schede catastali distinte, riportanti in alternanza, sedime di uno e dell'altro bene, tratteggiati; **(ALL.1)** dove una riporta la planimetria del sub 12 col sedime del sub 13 tratteggiato, e l'altra con la planimetria del sub 13 e il sedime del sub 12 tratteggiato, cioè come da VARIAZIONE segnalata, del 05/10/2016: **protocollo n. MI0541998 in atti dal 05/10/2016 INSER. ANNOT. DICH. PORZ. U. I. U. (n. 233277.1/2016)**.

Con questa "fusione" il bene ha subito una redistribuzione interna nel 1986 nella cui redistribuzione si sono uniti i sub 12 e 13 planimetricamente. Allo stato attuale non risulta una "fusione" delle unità sotto il punto di vista Comunale.

Nella visura del condono del 1997 (*Concessione in sanatoria per opere edilizie domanda del 1986x art..35 L.298 del 21/06/1985*) la relazione riporta l'annessione planimetrica di un balcone a mò di veranda e la nuova distribuzione interna.

La planimetria catastale riporta anche l'apertura tra i due sub che nel 1986 – anno della scheda - erano già di proprietà

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 – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Totale appartamento e pertinenze mq **33,10**

9 STIMA

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	32,19	1	32,19
cantiine	1	4,55	0,2	0,91
TOTALI				33,1



9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta, all'attualità, il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Valore stimato per la residenza A/3 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **7.500 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 — Turati, Moscova, corso Venezia - Valori relativi all'Agenda del Territorio. - Comune: Milano— Tipologia ab. Civili destinazione residenziale abitazioni civili – normale **€/mq 5900/8000**

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Milano corso Porta Nuova compravendita appartamenti epoca e pregio **€/mq 8000/9500**

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fasci valore medio €/mq **7.794/9006**

AGENZIE DI ZONA – Milano – corso Porta Nuova **€/mq 9000** (range da 5400/11800)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano – corso Porta Nuova, 14 – **€/mq 4.625**

9.3 Valutazione Immobile 1

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

Prezzo base d'asta Immobile 1 al netto delle decurtazioni

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	33,1	€ 7.500,00	€ 248.250,00
				€ 248.250,00

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione mentre il bene era palesemente occupato da un'inquilino)

9.4 Adeguamenti alla stima



Non si sono applicate particolari decurtazioni al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati Borsino e ADE) perché benchè l'immobile sia inserito nella catalogazione come un A/3 lo stato di manutenzione/conservazione e cura sono ottimi.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il sub 12 può essere comodamente diviso dall'attuale sub 13 con l'erezione di un tavolato.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
IMMOBILE 1	
VALORE	248250,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GRANZIA VIZI	12412,50
SPESE CONDOMINIO	3052,36
STIMA DANNI O LAVORI	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	232785,14
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO	204850,92



Immobile 2**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****Immobile 2****1.1 Descrizione dei beni**

In Comune di Milano, corso Porta Nuova, 14, " Appartamento posto al piano secondo terzo fuori terra composto da due locali, oltre i servizi, con annesso vano di cantina posto nel piano cantinato"(Nota di trascrizione Atto di divisione 19/08/1985)

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in diritto di **PROPRIETA'** degli immobili di cui all'unità negoziale Lotto 01 B di

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3 Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:

Immobile 2 dati identificativi: **Fg 350 Part 160 Sub 13**

Rendita: **euro 942,53**

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: **CORSO PORTA NUOVA, 14 - piano 2° + 1S - Milano**

Dati superficie: **totale 106 mq escluse aree scoperte 106 mq (da scheda catastale)**

Dati superficie rilievo CTU: totale **mq 107,14**

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 n.ri: **T316903/2023 (ALL. 2)**

atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 **Ispezione Ipotecaria Telematica T365151/2024 (ALL.4)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio02/2024 (cod. richiesta C00138252015): confermata quella della procedura > eseguita

1.4 Coerenze

Coerenze dell'appartamento: da un lato va in ascensore, appartamento 12 e corso di Porta Nuova, da un altro lato proprietà al mappale 154 da un altro lato cortile comune; dall'ultimo lato cortile comune vano scale

Coerenze della cantina: da un lato corridoio comune di accesso; da un altro lato cantina numero cinque; da un altro lato cortile comune e dall'ultimo lato cantina numero 12

Da CTU: da Nord in senso orario: altra unità, a est cortile comune, a sud cortile comune e spazi comuni scale e ascensore, ad ovest altra unità di cui al sub. 12.



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**

Fascia/zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circonvallazione interna, tra Moscova, piazza S. Erasmo e giardini Montanelli

Destinazione: Residenziale con presenza commerciale al minuto, terziario

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, uffici pubblici terziario

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto, supermercati (10 min), parchi

Principali collegamenti pubblici: accessibilità comune, mezzi: Bus 94 + ipogee MM3 Turati

Collegamento alla rete autostradale: /

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 7)

Edificio di 5 piani fuori terra, Edificio di 5 piani fuori terra, costruito ante 1967 (1937)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati (*dedotto da periodo di costruzione*) "struttura portante in muratura e cemento armato solai in laterizio e cemento armato scala rivestita in marmo.." (da doc comune)
- **facciate:** caratterizzate da mattoncini paramano bicolori, mattone chiaro e mattone scuro, a strisce
- **coperture:** parte in tegole marsigliesi a spioventi e parte a terrazzi calpestabili e copertura sopraelevazioni in catramina bitumata (*osservazione Google Maps 3/24*)
- **scala interna:** a rampa unica con gradini in marmo grigio (*tipo Bardiglio o Grey Saint Laurent*) con pianerottoli in brecce di marmi vari posati alla palladiana, corrimano in ferro e ottone, e pareti in vernice beige chiaro/panna
- **ascensore:** si
- **portineria:** si
- **condizioni generali dello stabile:** molto buone

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7)

Appartamento:

- esposizione: **tripla (O/E/S) 6 finestre sull'esterno** (*cortile interno + porta Nuova*)



- pareti: **normalmente tinteggiate bianco**
- pavimenti: **parquet posato a "mosaique" e "a correre listoni" in bagno; in cucina ceramiche 30 x 30 bianche monocottura**
- infissi esterni: **in legno con vetrocamera 4/12/4, tapparelle di protezione verde scuro a rullo**
- porta d'accesso: **legno tipo con serratura blindata**
- porte interne: **di fattura postuma all'epoca della costruzione pannello unico simil legno laccate,**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **centralizzato con radiatori modulari in ghisa muniti di valvole di modulazione flusso e contabilizzatore consumi**
- acqua calda sanitaria: **caldaietta ACS in cucina**
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, wc e vasca (in posizione rialzata rispetto al pavimento corrente nel resto dell'appartamento);**
- impianto di condizionamento: /
- altezza dei locali: **fino a m. 3,27 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime, da controllare stato impianti (idraulico, elettrico, non presenti certificazioni)**

2.4 Breve descrizione della zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circoscrizione interna, tra Moscova, piazza S. Erasmo e giardini Montanelli

2.5 Certificazioni energetiche (ALL. 9):

Non sono state recuperate, tramite interpello presso Catasto energetico CENED del 06/03/2024, certificati energetici depositati.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

non fornite

2.6 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT Milano ma presente "COPIA CERTIFICATO DI COLLAUDO" 17/06/1938

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con la custode l'avv. Mara Calembò e la sua assistente sig.ra Fabiana, era presente l'ex marito dell'esecutata, Diego Martini, il 01/03/2024, è stato possibile accedere a tutti vani del bene.

Dalle risultanze del sopralluogo si è potuto constatare che l'appartamento è usato dall'ex marito senza un contratto d'affitto o comodato d'uso registrato.

NB Il secondo appuntamento, fissato per il 14/03 p.v. ore 9.30. ha dato accesso tramite ausilio del fabbro, anche all'autorimessa (sub 26) forzando la serratura elettrica deteriorata.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello e risposta del 12/01/24 -

----- Comunico che i soggetti sopra indicati, fino al 22/11/2023, **NON risultano danti causa in contratti di locazione in essere" (ALL.5)**

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari: CESTAROLLI Raffaella cf CSTRFL 50M61L 359D 1/1

4.2 Precedenti proprietari

- Gli immobili sopra descritti (sub 13) sono pervenuti all'attuale proprietaria - come sopra generalizzata - dal _____ per la quota di ½ per decreto del presidente del tribunale di Milano verbale di separazione consensuale dei coniugi del 20.07.1985 n.2098/85 RC trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 1 in data 19.08.1985 ai nn. 29072 R.G. e numero 21604 RP per quanto riguarda l'appartamento fg 350 mapp 160 sub 12 (oltre al box fg 350 mapp 160 sub 13 subalterno 26)
- Riguardo l'altra quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita a rogito notaio De Carli Giuseppe del 24.05.1976 Rep. 155823, trascritto a Milano 1 presso Ufficio Territorio in data 14.06.1976 ai nn. 13740 RG e n. 10987 R.P. Fg. 350 mapp. 160 sub 13 e 26. **(ALL 3.2)**

NB Dati desunti dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C., agli atti a firma del dott. Luca S.F.Romanelli alla data del 22/11/23 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(ALL.3 ALL.3/2)**, oltre alle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile – Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 19/02/2024 - Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio)



(ALL.4) Ispezione n. T364477 del 19/02/2024 + Ispezione n. T365151 del 19/02/2024 oltre a visure storiche riferite ai singoli subs.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 61267 Registro Generale 81580 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3050 del 09/11/2023 notificato dal Tribunale di Milano il 09/11/2023 Rep. 3050 a favore di
o sui beni Fg 350 mapp.160 sub. 12, 13, 26 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore Studio Iervolino, via V.Monti, 41 tel. 02.45495251. Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso, oltre a un consultivo che non viene riportato nei seguenti conteggi perché fuori dai due anni richiesti **(ALL.6)**

6.1 Spese di gestione condominiale comunicate il 5/03/24:

Dai consuntivi comunicati dall'amministrazione e facendo riferimento ai soli debiti (*incarico: "sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)"*)

Estratto conto al 5/03/24

Rata acconto 2023/2024	€ 723,28
1^rata prev. 2023/2024	€ 1.641,94
2^rata prev. 2023/2024	€ 1.641,94



Cod. 12 app (sub 13)

Tot. € 4.007,16

millesimi comunicati dall'amm.re:

- sub 13: 48,71/1000

Spese ordinarie desunte dalle precedenti annualità comunicate: circa 3.800/4.200 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **Cause in corso:** /

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima (28/03/2024).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti cinque scalini in entrata non transitabili da persone portatrici/ori di handicap fisici. **(ALL.7)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano mediante duplice accesso "Atti di fabbrica" e "Atti condono" **(ALL. 12):**

- Licenza occupazione 1937
- Tavole di progetto 1937
- Trascrizione acquisto terreno 1936
- Verbale di Terza Visita per licenza d'occupazione (gen/mar 1939)
- Denuncia 1939 Ufficio Prevenzione Incendi
- Certificato di collaudo statico (17/06/1938)
- Concessione in sanatoria 1987 (veranda e interni)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla concessione riportata nel condono citata nel punto precedente e allegato alla presente relazione peritale **(ALL.10)**



Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 31/05/1986. Sulla parete OVEST è segnata un'apertura che collega il sub 13 al sub 12 nelle planimetrie catastali è riportato anche il sedime di quest'ultimo sub. La prassi odierna catastale prevederebbe una "unione ai fini fiscali" delle due unità con la presenza di due schede catastali particolari, una riportante la planimetria del sub 13 col sedime del sub 12 tratteggiato, e l'altra con la planimetria del sub 13 e il sedime del sub 12 tratteggiato, cioè come da VARIAZIONE segnalata, del 05/10/2016 protocollo n. MI0541998 in atti dal 05/10/2016 INSER. ANNOT. DICH. PORZ. U. I. U. (n. 233277.1/2016).

Con questa "fusione" il bene ha subito una redistribuzione interna nel 1986 nella cui redistribuzione si sono uniti i sub 13 e 12 planimetricamente. Allo stato attuale non risulta una **"fusione" delle unità sotto il punto di vista Comunale.**

Nella visura del condono del 1997 (*Concessione in sanatoria per opere edilizie domanda del 1986x art..35 L.298 del 21/06/1985*) la relazione riporta l'annessione planimetrica di un balcone a mò di veranda e la nuova distribuzione interna.

La planimetria catastale riporta anche l'apertura tra i due sub che nel 1986 – anno della scheda - erano già di proprietà

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 – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **107,14**

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	106,46	1	106,46
cantine	1	3,39	0,2	0,678
TOTALI				107,138



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta, all'attualità, il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Valore stimato per la residenza A/3 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **7.500 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 — Turati, Moscova, corso Venezia - Valori relativi all'Agencia del Territorio. - Comune: Milano - Tipologia ab. Civili destinazione residenziale abitazioni civili – normale **€/mq 5900/8000**

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Milano corso Porta Nuova compravendita appartamenti epoca e pregio **€/mq 8000/9500**

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fasci valore medio €/mq **7.794/9006**

AGENZIE DI ZONA – Milano – corso Porta Nuova **€/mq 9000** (range da 5400/11800)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano – corso Porta Nuova, 14 – **€/mq 4.625**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	107,1	€ 7.500,00	€ 803.550,00
				€ 803.550,00

Occupazione: NON ricorre il caso, sebbene ci abiti come fissa dimora.

Valutazione IMMOBILE 2

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

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

Prezzo base d'asta Immobile 2 al netto delle decurtazioni

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione mentre il bene era palesemente occupato da un'inquilino)

9.3 Adeguamenti alla stima

Non si sono applicate particolari decurtazioni al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati Borsino e ADE) perché benchè l'immobile sia inserito nella catalogazione come un A/3 lo stato di manutenzione/conservazione e cura sono ottimi.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il sub 13 può essere comodamente diviso dall'attuale sub 12 con l'erezione di un tavolato.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTO 01	
VALORE LOTTO 01 - A	803550,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	40177,50
SPESE CONDOMINIO	3052,36
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	760320,14
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	760320,14
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	669081,72

Autorimesse C/6

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Immobile 03**1.1 Descrizione dei beni**

In Comune di Milano, corso Porta Nuova, 14 " ...nonché del box autorimessa nel piano seminterrato da un magazzino n.33 da un lato box 27 da un altro lato cortile di accesso e dall'ultimo lato box n.25..."(Nota di trascrizione Atto di divisione 19/08/1985)

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** in diritto di **PROPRIETA'** degli immobili di cui all'unità negoziale Lotto 01 B.

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3 Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:

Corpo A dati identificativi: **Fg 350 Part 160 Sub 26**

Rendita: **euro 247,74**

Categoria **A/3**, Classe **8**, Consistenza **13 mq**

Indirizzo: **CORSO PORTA NUOVA, 14 - piano 1S - Milano**

Dati superficie: **15 mq** (da scheda catastale)

Dati superficie rilievo CTU: totale **mq 11.88**

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 n.ri: **T334967/2023 (ALL. 2)**

atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2024 Ispezione **Ipotecaria Telematica (ALL.4)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 02/2024 (cod. richiesta C00138252015): confermata quella della procedura > eseguita

1.4 Coerenze

Coerenze dell'autorimessa: "da un magazzino n.33 da un lato box 27 da un altro lato cortile di accesso e dall'ultimo lato box n.25"

Da CTU: conferma come sopra

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**

Fascia/zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circonvallazione interna, tra Moscova, piazza S. Erasmo e giardini Montanelli

Destinazione: Residenziale con presenza commerciale al minuto

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, uffici pubblici terziario

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto, supermercati (10 min), parchi

Principali collegamenti pubblici: accessibilità comune, mezzi: Bus 94 + ipogee MM3 Turati

Collegamento alla rete autostradale: /

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 7)

Edificio di 5 piani fuori terra, costruito ante 1967 (1937)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati (*dedotto da periodo di costruzione*) "struttura portante in muratura e cemento armato solai in laterizio e cemento armato scala rivestita in marmo.."
- **facciate:** caratterizzate da mattoncini paramano bicolori, mattone chiaro e mattone scuro, a strisce
- **coperture:** in parte in tegole marsigliesi a spioventi e parte a terrazzi calpestabili e copertura sopraelevazioni in catramina bitumata (osservazione Google maps 3/24)
- **scala interna:** a rampa unica con gradini in marmo grigio (tipo Bardiglio o Grey Saint Laurent) con pianerottoli in brecce di marmi vari posati alla palladiana, corimano in ferro e ottone, e pareti in vernice beige chiaro/panna
- **ascensore:** si
- **portineria:** si
- **condizioni generali dello stabile:** molto buone

Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7)

Autorimessa:

- esposizione: **unica su corsello entrata cortile**
- pareti: **grezze in cemento**
- pavimenti: **grezzi in cemento battuto**



- infissi esterni: /
- porta d'accesso: **serranda basculante con meccanismo elettrico di apertura da revisionare, non funzionante**
- imp. elettrico: **a vista**
- imp. termico: **non presente**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,11 misurata**
- condizioni generali del box: **in stato di abbandono, pieno di masserizie, due moto e tre bici oltre a vari materiali accumulati.**

2.3 Breve descrizione della zona: zona semi centrale N/NE interna alle mura spagnole, circoscrizione interna, tra Moscova, piazza S. Erasmo e giardini Montanelli

2.4 Certificazioni energetiche :/

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:/

2.6 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT Milano ma presente "COPIA CERTIFICATO DI COLLAUDO" 17/06/1938

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (seconda uscita), effettuato con la custode l'avv. Mara Calemo e la sua assistente è stato possibile accedere al bene tramite l'ausilio del fabbro che ha aperto la serratura elettrica bloccata. Dalle risultanze del sopralluogo si è potuto constatare che il box è usato dal marito senza un contratto d'affitto o comodato d'uso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quale causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello e risposta del 12/01/24 -

Comunico che i soggetti sopra indicati, fino al 22/11/2023, NON risultano danti causa in contratti di locazione in essere" (ALL.5)

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

4.2 Precedenti proprietari

- Gli immobili sopra descritti (sub 13) sono pervenuti all'attuale proprietaria - come sopra generalizzata - per la quota di $\frac{1}{2}$ per decreto del presidente del tribunale di Milano verbale di separazione consensuale dei coniugi del



20.07.1985 n.2098/85 RC trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 1 in data 19.08.1985 ai nn. 29072 R.G. e numero 21604 RP per quanto riguarda l'appartamento fg 350 mapp 160 sub 12 (oltre al box fg 350 mapp 160 sub13 subalterno 26) **l'altra quota** pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio De Carli Giuseppe del 24.05.1976 Rep. 155823, trascritto presso Uff. del Territorio di Milano 1 in data 14.06.1976 ai n. 13470 del RG e 10987 del RP FG:£%= MAPP: !&= SUB !£ E " &:

NB Dati desunti dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C., agli atti a firma del dott. Luca S.F.Romanelli alla data del 22/11/23 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(ALL.3 - ALL.3/2)**, oltre alle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile – Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 19/02/2024 - Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) **(ALL.4)** Ispezione n. T364477 del 19/02/2024 + Ispezione n. T365151 del 19/02/2024 oltre a visure storiche riferite ai singoli subs.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 61267 Registro Generale 81580 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3050 del 09/11/2023 notificato dal Tribunale di Milano il 09/11/2023 Rep. 3050 a favore

• sui beni Fg 350 mapp.160 sub. 12, 13, 26 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Eventuali note/osservazioni: /



6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore : Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso, oltre a un consultivo che non viene riportato nei seguenti conteggi perché fuori dai due anni richiesti (ALL.6)

Rata acconto 2023/2024	€	45,37
1^rata prev. 2023/2024	€	127,17
2^rata prev. 2023/2024	€	127,17

6.1 Spese di gestione condominiale comunicate il 5/03/24:

Dai consuntivi comunicati dall'amministrazione e facendo riferimento ai soli debiti (incarico: "sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)")

Estratto conto al 5/03/24

Cod. 25 app (sub 26)

Tot. € 299,91

millesimi comunicati dall'amm.re:

- **sub 26: 5,61/1000**

Spese ordinarie desunte dalle precedenti annualità comunicate: circa 240/250 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **Cause in corso: /**

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

➔ **NB** 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 insolte 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima (8/03/2024).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti cinque scalini in entrata non transitabili da persone portatrici/ori di handicap fisici. (ALL.7)



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1936.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zone non vincolate paesaggisticamente e senza vincoli edilizi di sorta.

Dalla retinatura presente nel PGT specifico si nota che il condominio è inserito in: CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE art. 19 e che la sua presenza in questo quartiere non determina particolari vincoli. L'immobile non è assoggettato a vincoli urbanistici o dalla soprintendenza. **(ALL.11)**

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

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano mediante duplice accesso "Atti di fabbrica" e "Atti condono" **(ALL. 12)**:

- Licenza occupazione 1937
- Tavole di progetto 1937
- Trascrizione acquisto terreno 1936
- Verbale di Terza Visita per licenza d'occupazione (gen/mar 1939)
- Denuncia 1939 Ufficio Prevenzione Incendi
- Certificato di collaudo statico (17/06/1938)
- Concessione in sanatoria 1987 (veranda e interni)

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla concessione riportata nel condono citata nel punto precedente e allegato alla presente relazione peritale **(ALL.10)**

Al sopralluogo l'autorimessa risultava **conforme** alla concessione riportata nel condono citata nel punto precedente e allegata alla presente relazione peritale.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 31/05/1986.



8 CONSISTENZA

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 02 A				
autorimessa	1	13	1	13,00
TOTALE				13,00

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 - *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Totale appartamento e pertinenze mq **13 mq**

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta, all'attualità, il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Valore stimato per la residenza A/3 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **7.500 €/mq**

1.5 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 — Turati, Moscovia, corso Venezia - Valori relativi all'Agenzia del Territorio. - Comune: Milano - Tipologia ab. Civili destinazione residenziale abitazioni civili - normale **€/mq 3100/4700**



PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Milano corso Porta Nuova compravendita appartamenti epoca e pregio **45.000/75.000 a corpo**

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fasci valore medio €/mq **4.014/4.716**

AGENZIE DI ZONA – Milano – corso Porta Nuova **€/mq 4000**(range da 3800/5000)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	C6	13,0	€ 4.300,00	€ 55.900,00
				€ 55.900,00

Valutazione LOTTO 01 corpo B

Nel caso delle autorimesse non ho applicato la riduzione del 5% per vizi occulti perché la struttura è molto visibile e chiara, ho abbattuto però di 100 € al mq per via del ripristino delle serrature e serramento

base d'asta LOTTO 02 A netto delle decurtazioni

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione mentre il bene era palesemente occupato da un'inquilino)

1.6 Adeguamenti alla stima

Non si sono applicate particolari decurtazioni al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati Borsino e ADE) perché benchè l'immobile sia inserito nella catalogazione come un A/3 lo stato di manutenzione/conservazione e cura sono ottimi.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nulla oltre a quelle segnalate precedentemente



VALUTAZIONE FINALE TUTTI DI SUB

DESCRIZIONE VALORI	VALORE
LOTTO corso P.ta Nuova, 14 - Milano	
VALORE Immobile 01 (da nota trascrizione)	248250,00
VALORE Immobile 01 decurtato spese	233000,00
VALORE Immobile 02 (da nota trascrizione)	803550,00
VALORE Immobile 02 decurtato spese	760000,00
VALORE Immobile 03	55900,00
VALORE BASE D'ASTA LIBERO Immobile 01 + Immobile 02	993000,00
VALORE Immobile 03	55900,00
VALORE Immobili 01,02,03 LIBERI	1048900,00
* VALORI ARROTONDATI PER DIFETTO ** VALORI ARROTONDATI PER ECCESSO	
spese regolarizzazione (516 € oblazione ravvedimento 200 € oneri deposito SCIA 900 € stesura planimetria professionista)	1616,00

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIE SUB 12,13,26
2. VISURA E PROPRIETA'
3. ATTO DI PROVENIENZA 1984
 - 3.1. DIVORZIO CONSENSUALE
 - 3.2. ATTO PROVENIENZA 1976
4. ISPEZIONE IPOTECARIA SUB 12,13,26
5. LIBERO CONTRATTI
6. SOSPESI CONDOMINIO CESTAROLLI
7. ALLEGATO FOTOGRAFICO
8. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
9. NO APE
10. CONCESSIONE SANATORIA 1987
11. ESTRATTI PGT VIGENTE
12. DOCUMENTI COMUNALI
13. VALUTAZIONI PUBBLICATE AGENZIE DI ZONA
14. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA.docx



Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi 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: 10/04/2024 (rev. 5/6/24)

Emanuele Bianchi

