

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 1327/2021**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

#### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Milano

Via Concilio Vaticano II n. 1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: Milano Via Concilio Vaticano II n. 1

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 64, particella 10, subalterno 6

### Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla debitrice

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari (non debitori)

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 124.000,00

da occupato: € -----



**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** posto al piano primo (Fabbricato 1C Scala G), composto da tre locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio) e due balconi, con annesso un locale ad uso **cantina** al piano seminterrato; costituiscono proprietà comune ed indivisibile le parti previste dall'art. 1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.

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

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX separata consensualmente all'atto dell'acquisto dell'immobile (decreto del Tribunale di Milano del 10.10.1983 n. 2525) – dalla documentazione anagrafica reperita la debitrice risulta di stato civile libero.

Eventuali comproprietari (non debitori): nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 64, part. 10, sub. 6**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 91 mq. (totale escluse aree scoperte 88 mq.), Rendita € 568,10

indirizzo: Via Concilio Vaticano II n. 1 Interno 6 Piano S1-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

**1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

- dell'appartamento: cortile comune, corpo scale con ascensore, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento (scala H);
- del locale ad uso cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile comune, altra cantina.



## 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Municipio 8 della Città Metropolitana di Milano (Porta Volta, Fiera, Gallaratese, Quarto Oggiaro), che si estende verso Nord-Ovest dal centro cittadino con una superficie di circa 24 kmq. ed una popolazione di circa 182.000 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Tre Torri, Trenno, Gallaratese-San Leonardo-Lampugnano, QT8, Lotto-Fiera, Portello, Pagano, Sarpì, Ghisolfi, Villapizzone-Cagnola-Boldinasco, Maggiore-Musocco-Certosa, Cascina Merlata, MIND-Cascina Triulza, Roserio, Stephenson, Quarto Oggiaro-Vialba-Musocco e Parco Bosco in città.

Fascia/zona: suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze (CAP 20157) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 6 scuole dell'infanzia (paritarie), 4 scuole primarie (statali), 2 scuole secondarie di I grado (statali), 4 scuole secondarie di II grado (statali), oltre che due Istituti comprensivi (che raggruppano scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado); nel Municipio 9 attiguo, non molto lontano dall'immobile oggetto di pignoramento, si trova il campus universitario di Milano Bovisa / Via Durando, dove sono alloggiate la seconda facoltà di Architettura e Disegno Industriale, ed il campus universitario di Milano Bovisa / Via La Masa, dove sono alloggiati alcuni Dipartimenti della facoltà di Ingegneria, entrambi facenti parte del Politecnico di Milano, serviti dalle stazioni ferroviarie di Milano Bovisa e Villapizzone; sono presenti aree a verde pubblico, tra cui il Parco Monte Stella, il Parco Pallavicino, il Parco ex Campo dei Fiori, il Parco di Villa Scheibler, il Parco del Portello, il parco di Cascina Merlata, oltre al Parco Pubblico Vaticano II (nelle immediate vicinanze dell'immobile); dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui due Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), Otto e mezzo e Poliedro, che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, sei Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le età, il Civico Auditorium, l'Uci Cinemas, quattro biblioteche comunali rionali e diversi impianti sportivi, tra cui degni di nota il Palalido, il Lido di Milano, il Centro Sportivo XXV Aprile, il Velodromo Maspes Vigorelli e l'Accademia Internazionale Calcio; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub - oltre al Centro Commerciale Metropoli, situato proprio nel quartiere Quarto Oggiaro/Bovisasca, il polo urbano della Fiera di Milano, denominato Fieramilanocity, situato nel quartiere Portello, una piccola città-shopping dove ipermercato, negozi, bar e ristoranti si affacciano su piazzette e porticati, ed il Centro Commerciale Bonola; del Municipio 8 fa parte, infine, il Cimitero Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale, dista circa 1,5 km. dalla stazione Milano Quarto Oggiaro, una fermata ferroviaria posta sulla linea Milano-Saronno, gestita da Ferrovie Nord, servita anche dalle linee del servizio ferroviario suburbano di Milano S3 (Saronno-Milano Cadorna M1) e S1 (Saronno-Milano-Lodi), che incrocia la Metropolitana Milanese nelle stazioni di P.ta Ve-



nezia (Linea M1 – rossa), di P.ta Garibaldi (linea M2 – verde e Linea M5 – viola) e di Repubblica e Rogoredo (Linea M3 – gialla); nelle immediate vicinanze dell'immobile c'è il capolinea dell'autobus n. 57 che conduce a Milano Cairoli (M1) passando per Domo-dossola (M5) e Lanza (M2).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo autostradale Viale Certosa per A8 Autostrada dei Laghi e A4 Torino Trieste.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato 1C -Scala G- di cinque piani fuori terra, oltre un piano seminterrato e un piano sottotetto, costruito nell'anno 1961 (ex IACPPM - Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano):

- struttura: pilastri e travi in c.a.;
- facciate: in intonaco civile per esterni di colore rosso mattone con zoccolatura in cemento;
- accesso: al complesso condominiale aperto (sbarra di accesso per le auto); all'edificio (Scala G) portone in vetro e alluminio anodizzato oro;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo; pianerottoli in marmette;
- ascensore: presente – non accessibile ai portatori di handicap;
- portineria: presente - mezza giornata dal lunedì al venerdì;
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio) e due balconi.

- esposizione: su due lati;
- pareti: imbiancate o rivestite con tappezzeria o rivestite in ceramica in cucina (fino h. 2.00 circa) e nel bagno (fino h. 2.50 m. circa); perlinatura esterna della parete del balcone (lato sud);
- soffitti: a pannelli in gesso decorati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali; piastrelle antigelive sui balconi;
- infissi esterni: in alluminio colore oro con avvolgibili in pvc di colore grigio e inferriate di protezione in ferro di colore grigio;
- porta d'accesso: semi-blindata;
- porte interne: in legno (essenza noce tanganyika) con luci in vetro e apertura a battente o a libro (ripostiglio);
- imp. citofonico: presente – citofono nel locale ingresso;
- imp. elettrico: sotto traccia – quadro elettrico e contatore nel locale ingresso;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a metano (Supercondominio) con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas – Marca Junkers - presente in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;



- impianto di condizionamento: presente solo uno split in soggiorno con macchinario esterno sul balcone (lato sud);
- altezza dei locali: m. 2.85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Locale ad uso cantina al piano seminterrato.

- pareti: non imbiancate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: ferro di colore nero con rete di protezione;
- porta d'accesso: in legno con chiavistello e lucchetto;
- imp. elettrico: non presente;
- altezza del vano: m. 2.30 circa;
- condizioni generali della cantina: discrete.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Suburbana a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il certificato di idoneità statica – l'amministratore del Condominio invia solo il certificato di collaudo delle opere in c.a. n. 6654 del 26.08.1963 – atti n. 30389.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26.05.2022 alla presenza del custode giudiziario nominato, l'Avv. Federica Sangiovanni, e della debitrice, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato" dalla debitrice, come confermato dal certificato di residenza reperito; l'esperto fa presente, però, che, nonostante l'immobile sia occupato solo dalla debitrice, nel certificato di stato di famiglia di quest'ultima, risulta iscritto anche il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX - debitore non datore di ipoteca nei contratti di mutuo fondiario **(all. 7)**.



### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

## 4 PROVENIENZA (all. 9)

### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- per la quota di 5/6 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma Notaio Alfonso Ajello di Milano in data 28.09.1993 Repertorio n. 138503 Raccolta n. 27144, registrato al n. 021699 serie 2V il 11.10.1993 e trascritto a Milano 1 in data 12.10.1993 al Reg. Gen. n. 33799 e Reg. Part. n. 22732 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a San Ferdinando di Puglia (BT) il 22.09.1922 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 19.02.1951 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- per la quota di 1/6 di piena proprietà per successione registrata a Milano il 19/09/2001 Rep. n. 6931/93 e trascritta il 21.08.2003 al Reg. Gen. n. 69166 e Reg. Part. n. 45382 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Ferdinando di Puglia (BT) il 06.02.1921 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 23.03.1983 – Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Alfonso Ajello di Milano Rep. n. 138503 del 28.09.1993, trascritta in data 04.04.2007 al Reg. Gen. n. 24681 e Reg. Part. n. 14159 (oltre quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

### 4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a San Ferdinando di Puglia (BT) il 22.09.1922 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/6 di piena proprietà, in forza di atto di acquisto a firma Notaio Pietro Sormani di Milano in data 21.05.1981 Repertorio n. 15573/4197, registrato a Milano, Atti Privati, il 03.06.1981 al n. 30269 Serie 2 e trascritto in data 12.06.1981 al Reg. Gen. n. 22818 e Reg. Part. n. 18315 dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO con sede in Milano.
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a San Ferdinando di Puglia (BT) il 22.09.1922 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 19.02.1951 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/6 di piena proprietà, per successione registrata a Milano il 19/09/2001 al n. 6931/93 e trascritta il 21.08.2003 al Reg. Gen. n. 69166 e Reg. Part. n. 45382 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Ferdinando di Puglia (BT) il 06.02.1921 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 23.03.1983.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 04/01/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 01/04/2022 **(all. 10)** si evince:



### 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**  
Nessuna

Eventuali note:

Complesso residenziale realizzato con fondi pubblici I.A.C.P.M. - dall'atto di provenienza dell'immobile alla debitrice risulta che sul bene oggetto della procedura risultava un'ipoteca accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12.06.1981 ai n. 22819/3153 a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, il cui debito risultava già estinto alla data del 28.09.1983; la parte venditrice si impegnava a far cancellare l'ipoteca a sue cure e spese nel più breve tempo possibile.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 25.02.2003 al Reg. Gen. n. 17714 e Reg. Part. n. 2472 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Giordano Angelo di Milano in data 20.02.2003 Repertorio n. 55115

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cagliari e domicilio ipotecario eletto in Milano – Via Melzi d'Eril n. 44 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.01.1960 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 105.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale (durata 10 anni)

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

**Ipoteca volontaria** iscritta il 23.04.2007 al Reg. Gen. n. 29703 e Reg. Part. n. 7045 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Lebano Pasquale di Milano in data 11.04.2007 Repertorio n. 233904/35997 registrato a Milano al n. 6684 Serie 1T in data 20.04.2007

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Cagliari – Viale Bonaria n. 33 e domicilio ipotecario eletto in Milano – Via Giulini n. 4 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 22.01.1960 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca)



Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale (durata 15 anni)

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 02.11.2021 Repertorio n. 18767 trascritto il 22.12.2021 al Reg. Gen. n. 101533 e Reg. Part. n. 70635 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Roma – Corso Vittorio Emanuele II n. 154 CF: 1585918008, nella qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Conegliano (TV) – Via Vittorio Alfieri n. 1 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv.to Arturo Maria Dell'Isola CF: DLL-RRM76C16F205W e dall'Avv. Marta Delia Enne CF: NNEMTD77S53F205M – importo atto di precepto € 103.141,29

\*\*\*La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nell'istanza di visibilità del 24.05.2022 sono rappresentati e difesi dall'Avv. Antonino Crea CF: CRENN76L19F205T.\*\*\*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Altro (Atto di intervento)**

**Atto di intervento** nella procedura RGE 1327/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 29.05.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Roma – Corso Vittorio Emanuele II n. 154 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede sociale in Conegliano (TV) – Via Vittorio Alfieri n. 1 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di sostituirsi alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Conegliano (TV) – Via Vittorio Alfieri n. 1 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv.to Arturo Maria Dell'Isola CF: DLLRRM76C16F205W e dall'Avv. Marta Delia Enne CF: NNEMTD77S53F205M.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

Il Condominio Via Concilio Vaticano II n. 1, costituito da n. 3 fabbricati (1A-1B-1C), è amministrato dallo Studio Rossi -Amministratore Sig. Davide Rossi- sito in Cernusco sul Naviglio (Mi) – Via Marconi n. 42 – Tel. 3929086871 e-mail: cust0fc8daviderossi@gmail.com, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11a)**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 10,52/1000



Il Supercondominio Via Concilio Vaticano II, Centrale Termica Milano, costituito dai fabbricati di cui ai civici n. 1-2-3-4-6-8-10, è amministrato dallo Studio Uboldi Srl -Amministratore Rag. Vittorio Uboldi- sito in Milano - Corso Magenta n. 45 Tel. 0248012855 e-mail: amministrazione@studiouboldi.com, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11b**)

Millesimi di riscaldamento dell'immobile pignorato: 72,09/1000

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

#### Condominio Via Concilio Vaticano II n. 1:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2021: € 1.448,39

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2022: € 1.430,09

Totale spese ordinarie non pagate: € 1.068,55 (di cui € 523,80 rate 1-2-3 anno 2022 + € 544,75 anni 2020/2021)

Totale spese straordinarie non pagate: € 377,44 (di cui € 311,51 gestione termovalvole + € 65,93 spese legali)

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € ---- (lavori in Superbonus 110% senza costi previsti a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura)

Cause in corso: nessuna – immobili sottoposti a procedura esecutiva da parte di terzi e verso cui il condominio vanta crediti ormai inesigibili (che verranno risanati dal condominio)

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

#### Supercondominio Via Concilio Vaticano II, Centrale Termica Milano:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: € 832,72

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 1.241,18

Spese straordinarie deliberate in data 15.03.2016 gravanti sull'immobile per € 1.680,28 (consuntivo straordinarie impianto di riscaldamento 2016/2019 - non pagate al 30.04.2022: € 315,28)

Totale spese ordinarie non pagate al 30.04.2022: € 1.992,82 (di cui € 1.241,00 rate 1/6 anno 2021/2022 + € 750,82 conguaglio anno 2020/2021 – incluso conguaglio spese straordinarie impianto di riscaldamento € 315,28)

Cause in corso: non comunicato

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

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Regolamenti di Condominio (ex IACP e Supercondominio)

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in quanto è presente un gradino in corrispondenza del portone di ingresso all'edificio (Scala G) e una scala, con ascensore non accessibile ai portatori handicap, che conduce al piano primo, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura dotato di un locale bagno,



anch'esso non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 rampa di accesso all'edificio e di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano primo) e per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 10.000,00 circa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza dell'immobile alla debitrice risulta che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, come da dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 4 e 26 della Legge 04.01.1968 (all. A), e che non sono state realizzate successivamente opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ambito:

TUC Tessuto Urbano Consolidato – TRF Tessuto urbano di recente formazione - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Ambiti dei piani regolatori recenti - Tessuti Urbani a impianto aperto

- Classe di fattibilità geologica: Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni
- Sensibilità paesaggistica bassa – 2

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 23 del 21.01.1969 in rif. alla Licenza edilizia n. 823 n. 225477/37922/61 del 06.04.1962.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: poiché non risulta presentata alcuna pratica edilizia successiva alla costruzione del fabbricato, l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, sulla base degli atti di fabbrica reperiti (Licenza di occupazione n. 23 del 21.01.1969 in rif. alla Licenza edilizia n. 823 n. 225477/37922/61 del 06.04.1962).

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

A seguito di istanza di accesso agli atti (PG 215932/2022 del 14.04.2022), l'esperto in data 31.05.2022 presso la Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius n. 15 reperiva la seguente documentazione:

- Atti di fabbrica - Licenza edilizia n. 823 atti n. 225477/37922/61 del 06.04.1962 (ex. Via Aldini n. 1/3 - Fabbricato n. 3);
- Nulla osta VV.F. n. E/8808 del 01.03.1961;
- Licenza di occupazione n. 23 del 21.01.1969.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla Licenza Edilizia n. 823 n. 225477/37922/61 del 06.04.1962.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio), che risalgono con ogni probabilità al periodo della costruzione del fabbricato (in quanto la distribuzione interna è la medesima), consistono in:



- ingresso: la larghezza del locale risulta superiore di cm. 20/25 c.ca;
- cucina: la lunghezza del locale risulta inferiore di cm. 10 c.ca; presenza di due pilastri ai lati dell'ingresso;
- soggiorno: la lunghezza del locale risulta superiore di cm. 10 c.ca; assenza di pilastro sul lato destro dell'ingresso;
- camera piccola: la lunghezza del locale risulta inferiore di cm. 10 c.ca e la larghezza risulta superiore di cm. 33 c.ca;
- bagno: le dimensioni del locale risultano inferiori;
- camera grande: le dimensioni del locale risultano inferiori.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano.

Al sopralluogo il locale ad uso cantina non risultava conforme alla Licenza Edilizia n. 823 n. 225477/37922/61 del 06.04.1962.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio), che risalgono con ogni probabilità al periodo della costruzione del fabbricato, consistono in:

- non è presente la canna fumaria all'interno del locale, in prossimità dell'ingresso.

Sono/non sono sanabili mediante:

sono sanabili, mediante presentazione di richiesta di Sanatoria, nella quale verranno indicate le modifiche interne sopra rilevate.

Costi stimati: € 3.000,00.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale del 31.12.1965.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono gli stessi già indicati al punto 7.2.

Al sopralluogo il locale ad uso cantina non risultava conforme alla planimetria catastale del 31.12.1965.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- la porta di accesso al vano è in posizione diversa.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO PRIMO</b>				
appartamento	mq.	82,81	100%	82,8
balcone (nord)	mq.	6,64	50%	3,3
balcone (sud)	mq.	7,44	50%	3,7
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
locale ad uso cantina	mq.	4,86	30%	1,5
		<b>101,8</b>		<b>91,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 dall'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Quarto Oggiaro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Trilocali in Periferia:

valore di locazione – canone annuo €/mq min. € 55,00 / max. € 95,00



## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano primo con due balconi e locale ad uso cantina al piano seminterrato	A3	91,3	€ 1.500,00	€ 136.950,00
				<b>€ 136.950,00</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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 136.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 6.847,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
• Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente:	
- Condominio Via Concilio Vaticano II n. 1	-€ 1.068,55
- Supercondominio Via Concilio Vaticano II Centrale Termica Milano	-€ 1.992,82
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 123.741,13
<b>arrotondato</b>	<b>€ 124.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----



**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e all'esecutato (**all. 14**).

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: 08/06/2022

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica per immobile
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Informazioni condominiali – Condominio Via Concilio Vaticano II n. 1
- 11b) Informazioni condominiali – Supercondominio Via Concilio Vaticano II, Centrale Termica Milano
- 11c) Regolamenti di Condominio
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Milano
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

