

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1072/2020

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano
Via Cristina Belgioioso n. 2 / Via Giovanni Battista Grassi n. 89

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.f.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Milano, Via Cristina Belgioioso n. 2

Categoria: **A2** [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 120, subalterno 17**

Corpo 2

Bene in Comune di Milano, Via Privata Giovannino De Grassi n. 89

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 121, subalterno 4**

N.B.: Si precisa che nella visura catastale del box auto l'indirizzo è erroneamente indicato con la Via Privata Giovannino De Grassi n. 89 invece di Via Giovanni Battista Grassi n. 89.

Stato occupativo (valevole per tutti corpi)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice eseguita) la quale risulta residente presso il bene in oggetto. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

nessuno

Comproprietari (valevole per tutti corpi)

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 170.492,39**

LOTTO UNICO - BENI IN MILANO**VIA CRISTINA BELGIOIOSO N. 2 / VIA GIOVANNI BATTISTA GRASSI N. 89**

Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17) oltre a box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Cristina Belgioioso n. 2, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) della scala B composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato identificato con il n. 17.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **6/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nata in _____, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a _____ Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato in _____, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nata a _____ Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 15.12.2022 risulta quanto segue:

- i Sig.ri **Omissis, Omissis e Omissis** (debitori esecutati) risultano essere residente in Comune di Miano presso il bene in oggetto in Via Cristina Belgioioso n. 2; la famiglia anagrafica è composta, oltre che dai debitori da Omissis nata il _____ a _____ e Omissis nata il _____ a _____;
- il Sig. **Omissis** (debitore esecutato) risulta essere residente in Comune di

la famiglia anagrafica è composta, oltre che dal debitore, da Omissis nata il [] a [], Omissis nata il [] a [] Omissis nato l' [] a [], Omissis nata il [] a [] e Omissis nato l' [] a [].

Dai certificati di stato civile acquisiti dalla scrivente risulta quanto segue:

- la Sig.ra **Omissis** (debitrice eseguita) risulta di stato libero per decesso del coniuge Omissis dal []
- il Sig. **Omissis** (debitore eseguitato) risulta coniugato con Omissis a []
- il Sig. **Omissis** (debitore eseguitato) risulta coniugato con Omissis a []

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis); all. 02 -- Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis); all. 03 - Certificati di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **6/9**.

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Intestato 3: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Intestato 4: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Dati identificativi: **foglio 17, particella 120, subalterno 17.**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98 m², totale escluse aree scoperte 98 m². rendita Euro 695,93

Indirizzo: Comune di Milano, Via Cristina Belgioioso n. 2, Scala B - Piano 2 – S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0148800 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14691.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02 2002 derivante da: VARIAZIONE del 01/02/2002 Pratica n. 90507 in atti dal 01/02/2002 MODIFICHE INTERNE (n. 3651.1/2002);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: Costituzione in atti dal 06/06/1991.

N.B.: si segnala che nel conteggio delle superfici riportate nella visura catastale in oggetto presumibilmente non risulta calcolata l'area esterna dei balconi dell'appartamento, i quali non risultano rappresentati nella planimetria catastale del bene (presentata in data 1.02.2002); i balconi sono invece correttamente riportati nella planimetria storica del bene presentata in data 14.09.1979.

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vano scale comune e cortile comune;

della cantina: enti comuni, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

(all. 04 - Visura storica subalterno 17 fg. 7, mapp. 120; all. 05 - Planimetria catastale sub. 17; all. 06 - Planimetria catastale storica sub. 17; all. 07 - Estratto di mappa fg. 7, mappali 120 - 121)

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

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giovanni Battista Grassi n. 89, consistente in box auto pertinenziale posto al piano terra.

N.B.: Si precisa che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Omissis del 6.01.2006 il box auto in oggetto risulta pertinenza dell'unità immobiliare al fg. 7, mapp. 120, sub. 17 (Corpo 1).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **6/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato in _____ il _____ Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a _____ il _____, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato in _____ il _____, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/9 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a _____ il _____, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **6/9**.

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Intestato 3: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Intestato 4: **Omissis**, proprietà di **1/9**.

Dati identificativi: **foglio 17, particella 121, subalterno 4.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 m², rendita Euro 81.70

Indirizzo: Comune di Milano, Via Privata Giovannino De Grassi n. 89, Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

N.B.: la scrivente segnala che nella visura catastale del bene l'indirizzo è erroneamente indicato con la Via Privata Giovannino De Grassi n. 89 invece di Via Giovanni Battista Grassi n. 89.

1.4 Coerenze

Proprietà di terzi, area, proprietà di terzi, area di manovra, proprietà di terzi.

(all. 08 - Visura storica subalterno 4 fg. 7, mapp. 121; all. 09 - Planimetria catastale sub. 4; all. 07 - Estratto di mappa fg. 7, mappali 120 - 121)

1.5 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

In Comune di Milano

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.

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. circa dai bus linee 560 e 566; a 110 mt. circa dai tram linee 1 e 12.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3.5 Km dallo svincolo delle Tangenziale Nord (A52) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si compone di 9 piani fuori terra con cortile interno comune, in parte destinato ad aree verdi e a piano interrato destinato a cantine e boxes auto. L'accesso pedonale al cortile comune avviene dal civico 2 di Via Belgioioso per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura

automatizzata. L'atrio condominiale è accessibile da area porticata al piano terra per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: piana in parte destinata terrazzi delle unità immobiliari;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso carroio: cancello in ferro con doppia anta a battente e apertura automatizzata;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con anta a battente;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 6.12.1971 e successive varianti.

Si segnala che il fabbricato è interessato da interventi di efficienza energetica Superbonus 110% e da relativa riqualificazione sismica, con C.I.L.A.S. n. 41455/2022 con autorizzazione n. 0215731 datata 14.04.2022 del Comune di Milano.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (**fg. 7, mapp. 120, sub. 17**)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Cristina Belgioioso n. 2, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) della scala B, composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato, identificato con il n. 17. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul fronte Nord del fabbricato accessibile dalla cucina e dalla camera matrimoniale ed uno con affaccio sul fronte Sud del fabbricato, accessibile dal soggiorno e dalla camera singola.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;

- infissi esterni: in legno naturale con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e parete retro-pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: impianto centralizzato;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno finestrato: attrezzato con lavabo sospeso, e vasca oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- bagno cieco: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: h. mt. 2,87;
- condizioni generali: buone.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato ed identificata con il numero 17; risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e parete intonacate.

Vano cantina

- Porta d'accesso: in ferro con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: intonacate;
- altezza dei locali: 2.48 mt. circa.
- condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giovanni Battista Grassi n. 89, consistente in box auto pertinenziale posto al piano terra. L'accesso al box auto in oggetto avviene da corsello comune pavimentato in elementi di cls autobloccanti per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- Porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in cls;

- altezza: h. mt. 2.48;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

Relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto APE a livello condominiale con codice identificativo 15146-010986/09 registrato il 17/09/2009, scaduto in data 17/09/2019 per decorrenza dei 10 anni dal deposito avvenuto in data 17/09/2009.

(all. 10 - Visura APE condominiale (scaduto))

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 14.01.2023; gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice eseguita) la quale risulta residente presso il bene in oggetto insieme alla famiglia.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quali dante causa gli eseguiti, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 11 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott.ssa Omissis - Notaio in Milano - che fa stato fino al 18.12.2020 (all. 12), implementata dall'acquisizione del **titolo di provenienza** da parte della sottoscritta (all. 13), nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 14) valide fino al 28.02.2023, risulta quanto segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 6/9 di Omissis;

Proprietà per 1/9 di Omissis;

Proprietà per 1/9 di Omissis;

Proprietà per 1/9 di Omissis.

in forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis deceduto il
 – atto amministrativo del 12.05.2011 rep. nn. 600/9990/11 dell'Ufficio
 Registro DPMI2 UT Milano 6 – trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio
 Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data
 21.06.2011 ai n.ri 39338/26663.

N.B.: con la denuncia di successione sopra indicata il Sig. Omissis lasciava le proprie quote di
 proprietà dei beni in oggetto a Omissis per la quota di 1/6 e a Omissis, Omissis e Omissis per
 la quota di 1/9 ciascuno. Si precisa che la Sig.ra Omissis era già proprietaria della restante
 quota di 1/2 del beni.

Relativamente alla denuncia di successione sopra indicata risulta trascritta
 accettazione tacita di eredità – atto per causa di morte – Tribunale di Milano
 rep. n. 39826 del 24.02.2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio
 Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data
 14.06.2022 ai n.ri 47498/33143.

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 26.01.2006 al 9.12.2009.

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 26.01.2006
 n. 124451/18230 di repertorio, registrato a Milano 6 il 31.01.2006 al n. 1414 Serie
 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano,
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1.02.2006 ai nn.
 7124/4086, a carico dei Sig.ri Omissis. (all. 13 - Atto Notaio Omissis del 26.01.2006)

Proprietà per 2,5/100 di Omissis;

Proprietà per 2,5/100 di Omissis;

Proprietà per 95/100 di Omissis dal 20.12.2004 all' 1.02.2006.

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 20.12.2004
 n. 122636/16856 di repertorio, registrato a Milano il 28.12.2004 al n. 17316 Serie
 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano,
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29.12.2004 ai nn.
 103865/63217, a carico del Sig. Omissis.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 13.07.2004 al 29.12.2004.

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 13.07.2004
 n. 121798/16280 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14.07.2004 ai nn. 52903/30003, a carico della Sig.ra Omissis.

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 Omissis dal 8.02.2002 al 14.07.2004.

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 8.02.2002 n. 117122/13660 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 7.03.2002 ai nn. 16350/11351, a carico del Sig. Omissis.

Proprietà per 1/1 Omissis dal 28.07.1998 al 7.03.2002.

in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 28.07.1998 n. 37803/5111 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 4.08.1998 ai nn. 35061/24434.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis - Notaio in Milano - che fa stato fino al 18.12.2020 (*all. 12*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 13*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 14*) valide fino al 28.02.2023 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 20.01.2016 ai nn. 2292/335 derivante da atto giudiziario del 7.10.2015 rep. n. 31077 emesso dal Tribunale di Milano
a favore di Omissis
contro Omissis 6/9, Omissis 1/9, Omissis 1/9, Omissis 1/9.
Importo ipoteca € 18.500,00 di cui € 17.053,84 di capitale.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano l'1.02.2006 ai nn. 7125/1356 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Omissis in data 26.01.2006 rep. nn. 124452/18231 a favore di Omissis. con sede a , contro Omissis e Omissis
Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale.

• **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 5.10.2020 rep. n. 12332 trascritto a Milano l' 21.10.2020 rep. 67974/43751 contro Omissis, Omissis, Omissis e Omissis in favore del Omissis.
- **Pignoramento** del 9.06.2009 rep. n. 6250 trascritto a Milano l' 28.07.2009 rep. 41454/25946 contro Omissis in favore di Omissis.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (all. 14) valide fino al 28.02.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 12) ha rilevato ulteriori formalità, già contenute nella presente.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Via Omissis, i dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 10,1500

Millesimi di pertinenza del box auto: 0,9600

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

appartamento € 3.500 / 5.500 circa (comprehensive dei costi di riscaldamento e ACS)

box auto € 116,00 circa.

Spese cond. non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

(l'esercizio condominiale decorre dal mese di ottobre al mese di settembre di ogni anno)

€ 26.055,21

di cui

€ 12.925,46 (relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2021/2022)

(Euro 12.809,02 per appartamento ed Euro 116,44 per il box auto)

€ 13.129,75 (relativi al preventivo della gestione ordinaria 2022/2023)

(Euro 13.016,10 per appartamento ed Euro 113,65 per il box auto)

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: "Sono state

deliberate e inizieranno entro 10 giorni i lavori dell'eco-sisma bonus 110%"

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non presente.

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile si precisa inoltre che **"con i lavori del 110% e la relativa riqualificazione sismica per 20 anni l'edificio sarà esentato dal Cis"**.

(all. 15 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 6.12.1971 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato", "Tessuto Urbano di Recente Formazione" e in "ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano".

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto:

- Visure del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 13.01.2023 - P.G 20397/2023;
- Visura del fascicolo edilizio relativo alle modifiche del decennio 2000/2010 tramite procedura telematica in data 18.01.2023 - P.G 31312/2023;

ed ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n. 15, in data 6.02.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione Edilizia n. 2394 del 6.12.1971– Atti 149096/2933/E.P. 1970**
Intestazione: Sig.ri Omissis

La C.E. in oggetto veniva rilasciata per la costruzione di due fabbricati rispettivamente di uno e sette piani fuori terra ad uso abitazione, negozi con annesse autorimesse, centrale termica e recinzione della proprietà.

(all. 16 – Concessione Edilizia n. 2394 del 6.12.1971)

• **Concessione Edilizia n. 1421 del 25.06.1974– Atti 214870/23820/E.P. 73**

Intestazione: Soc. Omissis.

La C.E. in oggetto veniva rilasciata per modifiche interne, di facciata e della copertura, diversa disposizione dei boxes esterni al fabbricato ad uso abitazione, formazione di nuovi posti macchina a variante delle opere autorizzate con la C.E. n. 2394 del 6.12.1971.

(all. 17 – Concessione Edilizia n. 1421 del 25.06.1974 ed elaborati grafici)

Dopo la presentazione della L.E. in variante:

- a seguito di sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico – Divisione Controllo Stabili Privati) e verificate le precarie condizioni dello stabile "dal momento che alcuni solai non davano sufficienti garanzie di solidità", in data 10.04.1975 si ingiungeva la Soc. Omissis di provvedere alle riparazioni necessarie e alla verifica delle parti strutturali con successiva stesura di relazione tecnica;
- in data 13.6.1975 il curatore fallimentare segnalava il fallimento della Soc. Omissis ed inoltrava perizia sulle precarie condizioni dello stabile;
- seguiva sopralluogo dei VV.FF. per accertare lo stato di degrado dell'immobile ed ulteriori richieste da parte del Comune per redigere nuova relazione sulla struttura dello stabile;
- la Soc. intestataria intentava causa contro il Comune di Milano con ricorso presentato in data 30.01.1978 per "richiesta di annullamento, previa sospensione, dell'ingiunzione in data 1.12.1977 con cui si ordinava l'esecuzione di opere di manutenzione nello stabile".

Nel mentre:

- in data 10.03.1977 veniva notificata dal Comune di Milano alla Soc. Omissis provvedimento di decadenza delle due licenze edilizie, in quanto, a seguito di sopralluogo, si era rilevato che le opere autorizzate risultavano sospese da un anno;
- in data 10.05.1983 – atti 227943/7505/E.P.82 - veniva notificata dal Comune di Milano alla Soc. Omissis provvedimento di reiezione del progetto di ristrutturazione dell'edificio di un piano fuori terra più un piano interrato da adibire ad uso terziario-commerciale presentato il 3.11.1982 e in data 1.07.1983 si notificava alla medesima società **la decadenza delle due licenze edilizie come da provvedimento del 10.03.1977;**
- in data 15.06.1984 la Soc. Omissis comunicava al Comune con istanza n. 175825 di aver acquistato il terreno con sovrastante fabbricato in fase di edificazione come da L.E. n. 2394 del 6.12.1971 e n. 1421 del 25.06.1974 delle quali chiedeva la voltura;
- in data 20.07.1984 la medesima Soc. presentava istanza con n. 2091106 con la quale comunicava che nell'esecuzione dei lavori di completamento del progetto approvato sarebbero state apportate modifiche in corso d'opera;
- non seguivano comunicazioni da parte del Comune sino alla notifica del 7.03.1985 per la sospensione delle opere e la notifica dell'1.04.1985 dove si comunicava che le Licenze Edilizie erano decadute già dal 10.03.1977;

- in considerazione dell'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 con la quale si prorogava la validità delle Licenze di Costruzione per 4 anni (poi prorogata fino a fine 1984 e poi fino alla fine del 1985), la Omissis in data 22.05.1985 si opponeva al provvedimento notificato in data 1.4.1985 in merito alla decadenza delle L.E. in quanto tale provvedimento era da considerarsi in contrasto con la nuova legge.

La Ripartizione Edilizia Privata del Comune, a seguito di sopralluoghi in data 8.02.1984 e 20.02.1985 emanava Provvedimento definitivo, mediante il quale (rilevato che in data 10.05.1983 atti 227943/7505/E.P.82 veniva notificato dal Comune di Milano provvedimento di reiezione del progetto di ristrutturazione dell'edificio di un piano fuori terra più un piano interrato da adibire ad uso terziario-commerciale presentato il 3.11.1982 e che, rispetto a quanto approvato, risultava eliminato l'accesso ai boxes dalla zona interrata dei negozi, mentre per quanto riguardava il corpo di fabbrica di un piano f.t. ad uso negozi con piano interrato ad uso deposito senza permanenza di persone da adibirsi ad agenzia bancaria erano intervenute modifiche; considerato che le opere menzionate dovevano ritenersi abusive ad ogni effetto), ordinava la demolizione delle opere abusive e la messa in pristino dei luoghi.

(all. 18 - Ordine demolizione opere abusive 14.03.1985)

La scrivente ritiene che tale provvedimento riguardasse beni estranei rispetto al fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione con annesse autorimesse e centrale termica.

All'interno del voluminoso fascicolo edilizio visionato, la sottoscritta ha rilevato diverse Istanze, presentate da proprietari di unità immobiliari dello stabile in Via Cristina Belgioioso 2 (Istanze risultate estranee al bene pignorato), con cui, ai sensi della legge 47/85 artt. 26 e 48, venivano richieste abitabilità ed agibilità, in quanto l'immobile, composto da 86 appartamenti ad uso abitazione e da altrettanti box, risultava sprovvisto di abitabilità.

Per l'abitazione e il box oggetto della presente la scrivente non ha rilevato alcuna pratica edilizia riguardante richiesta e/o rilascio di abitabilità/agibilità.

In merito alla richiesta di eventuali modifiche, in data 23.01.2023 la sottoscritta ha ricevuto comunicazione dal SUE con la quale si informava che "In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che sulla base dei dati in essa indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente Area, nulla figura essere stato presentato nel decennio 2000/2010".

(all. 19 - Lettera SUE per assenza modifiche nel decennio 2000/2010)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con

annesso vano cantina al piano interrato (fig. 7, mapp. 120, sub. 17)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante n. 1421 del 25.06.1974 (ultimo stato rilevato). Le modifiche riguardano diversa distribuzione interna dei locali con demolizione e ricostruzione di tavolati interni in soggiorno, oltre alla formazione di vano ripostiglio e di tavolato con posa di nuova porta interna, posta a separazione tra il soggiorno ed il vano di disimpegno della zona notte e della cucina.

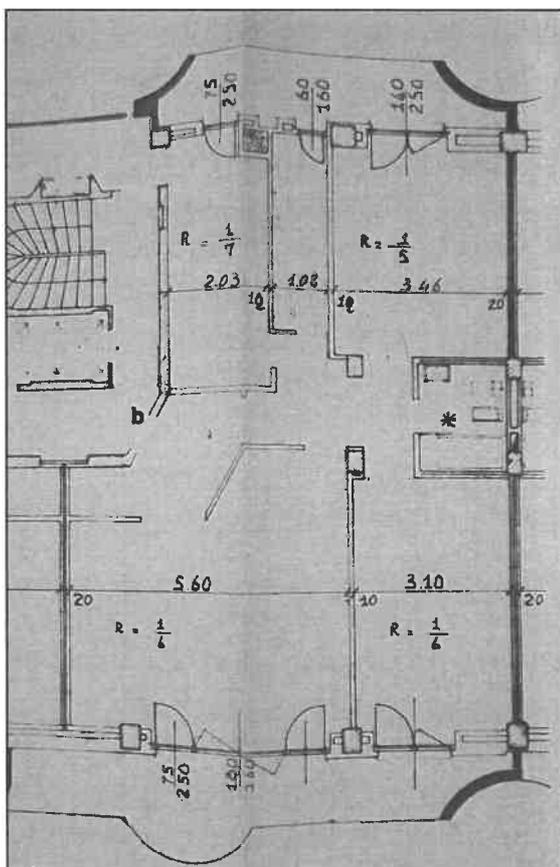


Fig. 1 – Planimetria allegata al C.E. 25.06.1974

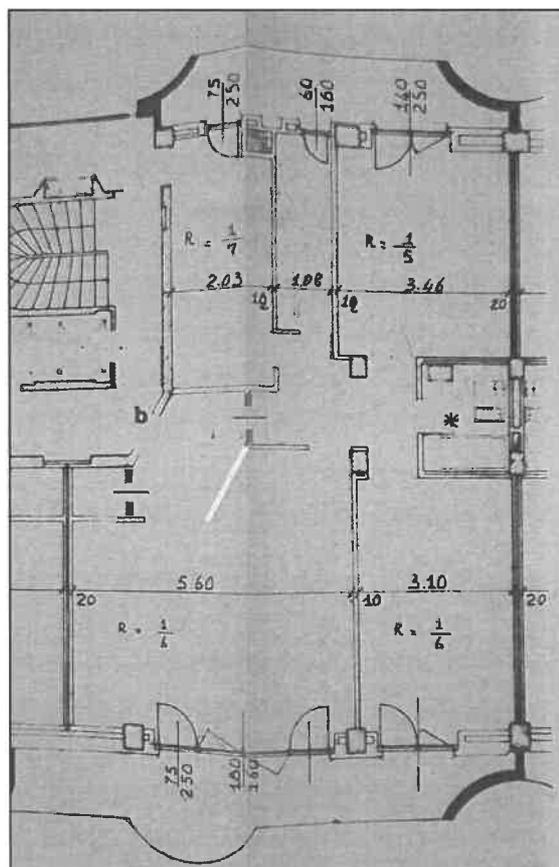


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 14.01.2023

Le difformità rilevate sono **Regularizzabili mediante**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 1.000,00 circa a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: **Euro 2.000,00 circa.**

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fig. 7, mapp. 121, sub. 4)

Al sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante n. 1421 del

25.06.1974.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 1.02.2002. In particolare, è stato realizzato nuovo tavolato e posata porta interna posta a separazione tra il soggiorno ed il vano di disimpegno della zona notte e della cucina.

Si precisa che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, nel locale soggiorno, oltre alle due porte finestre rappresentate è presente ulteriore porzione di serramento posto tra le due ante, avente pari altezza, correttamente segnalata negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante n. 1421 del 25.06.1974.

Si segnala inoltre che nella planimetria catastale dell'1.02.2002 non risultano rappresentati in modo chiaro due balconi dell'unità immobiliare, non è stata analogamente indicata la seconda porta d'ingresso all'unità immobiliare, che, dal corridoio comune dello stabile, permette di accedere direttamente al locale cucina; tali mancate rappresentazioni sono invece correttamente indicate nella planimetria storica del bene, presentata in data 14.09.1979 (all. 06).

La scrivente rileva infine che, nel corso del sopralluogo, a seguito di rilievo metrico, le dimensioni / proporzioni dei locali riportate nella planimetria catastale dell'1.02.2002 risulterebbero non propriamente coerenti né con lo stato attuale dei luoghi, né con lo stato rappresentato nella planimetria catastale precedente del 14.09.1979.

Per tale motivo la sottoscritta ritiene di rappresentare le modifiche rilevate nel corso del sopralluogo, confrontandole con la planimetria storica del bene, maggiormente coerente anche rispetto allo stato dell'unità immobiliare come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n1421 del 25.06.1974.

Confronto tra planimetrie catastali dell'unità immobiliare

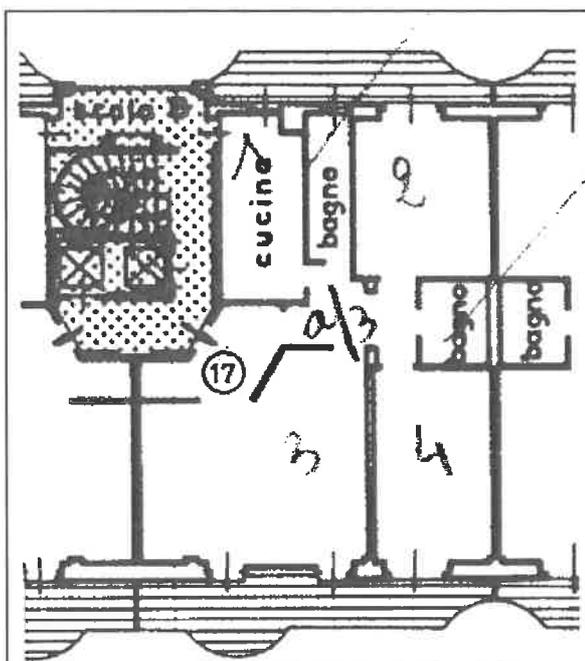


Fig. 3 - Planimetria catastale del 14.09.1979

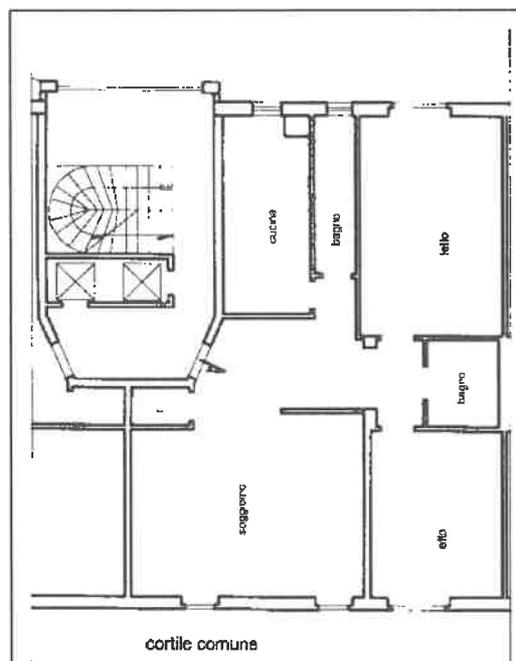


Fig. 4 - Planimetria catastale presentata l'1.02.2002

Difformità rilevate nel corso del sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale storica presentata in data 14.09.1979

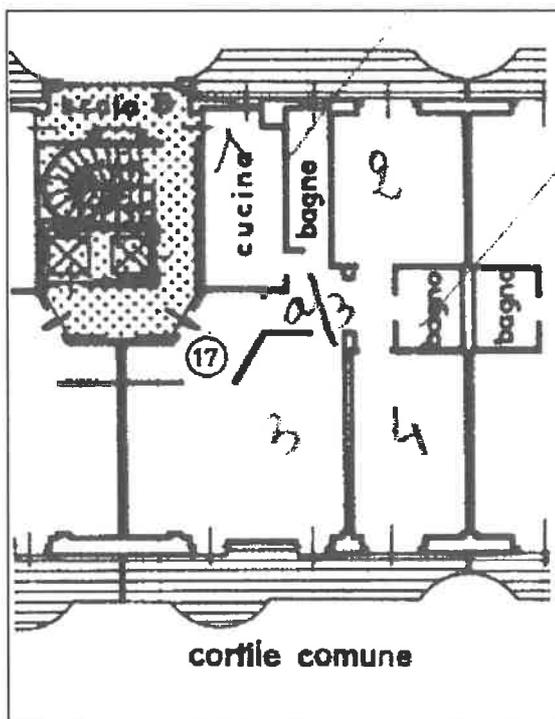


Fig. 5 - Planimetria catastale presentata il 14.09.1979

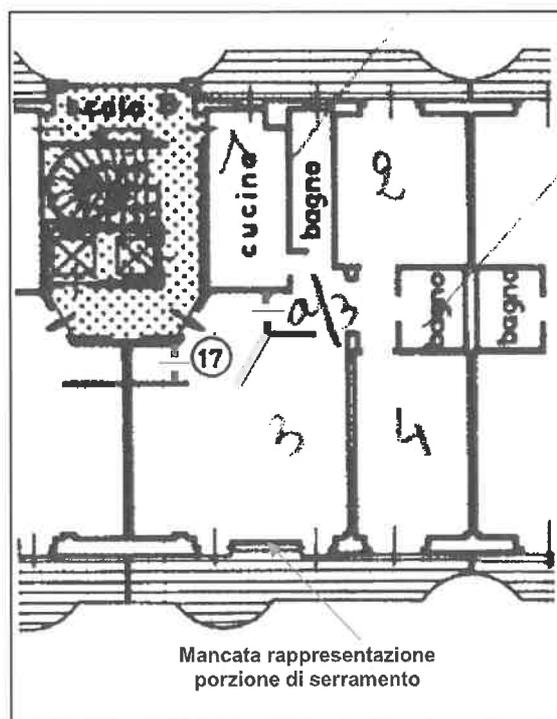


Fig. 6 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 14.01.2023

Difformità catastali regolarizzabili mediante

DOCFA per migliore identificazione e diversa distribuzione interna.

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14.09.1979.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) – scala B - con annesso vano cantina al piano interrato (fg. 7, mapp. 120, sub. 17)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	91,73	100%	91,73
Balconi	mq.	21,20	30%	6,36
Cantina	mq.	11,48	25%	2,87
		124,41		100,96
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano terra (fg. 7, mapp. 121, sub. 4)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	15,32	100%	15,32
		15,32		15,32
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO - Codice zona: E8 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato normale:

valore di compravendita da € 1.600,00/mq. a € 2.000,00/mq;

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.300,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano/Settore Nord – Quarto Oggiaro

Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita da € 1.500,00/mq. a € 2.100,00/mq.

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 16.500,00 a € 22.500,00.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/2	100,96	€ 1.900,00	€ 191.824,00
Box auto	C/6	15,32	€ 1.200,00	€ 18.384,00
				€ 210.208,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO UNICO	€ 210.208,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.510,40
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 26.055,21
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 170.492,39

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

Omesso in quanto l'immobile risulta libero.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 2 marzo 2023

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis);
- all. 02 -- Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis);
- all. 03 - Certificati di stato civile;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (fg. 7, mapp. 120, sub. 17);
- all. 05 - Planimetria catastale Sub. 17;
- all. 06 - Planimetria catastale storica Sub. 17;
- all. 07 - Estratto di mappa (fg. 7, mappali 120 - 121);
- all. 08 - Visura storica per subalterno (fg. 7, mapp. 121, sub. 4);
- all. 09 - Planimetria catastale Sub. 4;
- all. 10 - Visura APE condominiale (Scaduto);
- all. 11 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta);
- all. 12 - Certificazione notarile in atti;
- all. 13 - Atto Notaio Omissis del 26.01.2006;
- all. 14 - Ispezioni ipotecarie e note;
- all. 15 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 16 - Concessione Edilizia n. 2394 del 6.12.1971;
- all. 17 - Concessione Edilizia n. 1421 del 25.06.1974 ed elaborati grafici;
- all. 18 - Ordine demolizione opere abusive 14.03.1985;
- all. 19 - Lettera SUE per assenza modifiche nel decennio 2000/2010

Milano, 2 marzo 2023

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

