

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 851/2023

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTI 01-02-03

LOTTO 001-unità immobiliare in Comune di Milano: corso Sempione 63

LOTTO 002-unità immobiliare in Comune di Rozzano (MI): viale Monte Penice
n. 14/via Aspromonte n. 39

LOTTO 003-unità immobiliare in Comune di Rozzano (MI): via Marconi n. 35





INDICE SINTETICO



LOTTO 01



Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) corso Sempione 63 scala B

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 260 particella 4 subalterno 706



Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza del custode



Contratti di locazione in essere

NO



La Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta in data ha comunicato: "Oggetto: Tribunale di Milano N. 851/2023 R.G.E In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata in capo ai sigg.



Pertanto il sig. [REDACTED] ha stipulato un contratto sull'immobile staggito ma come si rileva dall'interrogazione fornitaci è scaduto il 30/09/2017"

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 901.000,00

da occupato: NON SI RILEVA IL CASO

LOTTO 01

(Abitazione di tipo economico con annessa cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano corso Sempione n. 63 - scala B: appartamento ad uso di civile abitazione posto al **piano quarto** composto da ingresso, un soggiorno, tre camere, un locale cucina, un bagno principale, un bagno cieco oltre ad un balcone sul lato ovest e tre balconcini sul lato nord a livello oltre un vano di cantina al piano seminterrato.

(Allegato N. 1 Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- [redacted] - proprietà pro quota di 1/3

- [redacted] - proprietà pro quota di 1/3

- [redacted] - proprietà pro quota di 1/3

Promosso

[redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni sui debitori: -

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati:

- [redacted] - proprietà 1/3

- [redacted] - proprietà 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

- proprietà 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®dati identificativi: **fg. 260 particella 4 sub. 706**dati classamento: cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147 mq,
Totale escluse aree scoperte: 146 mq Rendita € 1.040,66

Indirizzo: corso Sempione 63 Scala B Interno 18 Piano 4-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Annotazioni:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'appartamento al piano quarto: proprietà di terzi al mappale 2, altra proprietà di terzi al mappale 151, parti comuni da cui si accede, altra proprietà di terzi al mappale 4, proprietà di terzi al mappale 15.

della cantina al piano seminterrato, mappale 15, corridoio comune da cui si accede per due lati, altre unità di terzi al mappale 4 a chiusura.

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:**ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessuna

• **NOTA:**ASTE
GIUDIZIARIE®**SI PRODONO I CERTIFICATI DEGLI ESECUTATI:**Si segnala che in base al **Certificato di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 02/02/2024 si rileva che l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati dal Comune di Milano **certifica** che "[REDACTED]

".

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato civile** rilasciato dal Comune di Milano in data 05/12/2023 si rileva che l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO **certifica** che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE [REDACTED]ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** fornitoci dal Comune di Crema in data 14/11/2023 si rileva che l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente **certifica** che "la storia della residenza in questo comune di [REDACTED]

".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato Civile** fornitoci dal Comune di Crema in data 14/11/2023 si rileva che l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente che "visti i dati registrati in questo comune **certifica** la storia della residenza in questo comune di [REDACTED]

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** fornitoci dal Comune di Rozzano in data 16/11/2023 l'Ufficiale di Anagrafe della Popolazione Residente **in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente certifica** "la storia della residenza in questo comune di [REDACTED]

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato Civile** fornitoci dal Comune di Rozzano in data 16/11/2023 si rileva che l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati nel COMUNE DI ROZZANO certifica che "nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE [REDACTED]

(Allegato N. 3: Certificati degli esecutati)

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano corso Sempione N. 63-B

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: La zona si avvale di numerose filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca IntesaSanpaolo di corso Sempione 65/A, della BCC di Carate Brianza di corso Sempione 66 entrambe adiacenti al fabbricato, della Credit Agricole SPA di corso Sempione 39, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo tutto corso Sempione, del piccolo supermercato della catena commerciale Carrefour Express di corso Sempione 50, del supermercato della catena DI' per DI' di via Vincenzo Monti e il Conad di via Vincenzo Monti, delle farmacie private di via Pier della Francesca e di via P. Sarpi, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via P. Lomazzo, di scuole dell'infanzia (Scuola dell'Infanzia Comunale di via Massena), scuola primaria (Scuola Statale Primaria di via Piero Moscati n. 1) e secondaria di 1° grado (scuola media "Mameli"). In zona è ubicato l'Ospedale dei Bambini "Vittore Buzzi" di via Lodovico Castelvetro. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti un buon numero di spazi a parcheggio che sono pur tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino. Nelle immediate adiacenze è ubicato il Parco Sempione un'ampia area a verde con alberi di alto fusto e diverse specie arboree e dove è possibile andare in bicicletta, passeggiare e sostare in relax con aree apposite per giochi per i bambini: sono presenti 2 campi di basket e pallavolo e dove sono inoltre presenti due bar e chioschi.

Principali collegamenti pubblici: Ad alcune decine di metri dal fabbricato è ubicata la

stazione ferroviaria di MILANO – Domodossola e le fermate del passante ferroviarie delle linee suburbane S3 (Cadorna – Saronno) e S4. (Cadorna – Carnago/Seveso). Inoltre è possibile fruire della linea metropolitana M5 che collega la parte a nord di Milano (capolinea Bignami) alla parte nord-ovest (capolinea San Siro) e che incrocia la linea M3 nella stazione di Zara, la linea M2 alla stazione di Garibaldi e la linea M1 nella stazione di Lotto. E' servita inoltre dalle fermate delle linee del tram N. 1 e 19 poste a circa 20 metri dal fabbricato.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 km dallo svincolo di Certosa dell'A4 (autostrada Milano-Torino)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso di civili abitazioni con uffici edificato di cinque piani fuori terra oltre a seminterrato ad uso cantine.

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- scala interna: a rampa con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: è presente un locale guardiola posta di fianco all'androne comune con accesso dal civico 63.

Condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano corso Sempione n. 63 interno, appartamento ad uso di civile abitazione posto al **piano quarto** composto da ingresso, un soggiorno, tre camere, un locale cucina, un bagno principale, un bagno cieco oltre ad un balcone sul lato ovest e tre balconcini sul lato nord a livello oltre un vano di cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

dell'appartamento:

- esposizione: doppia esposizione sui lati ovest-est;
- pareti: normalmente tinteggiate in parte con stucco tipo "veneziano", rivestimento in ceramica nel bagno cieco H=2,08 m circa; H= 0,80 m nel bagno principale;
- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e dei due bagni con piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: telaio in metallo con doppi vetri;
- porta d'accesso porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto video citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale e corpi scaldanti di tipo metallico;

- acqua calda sanitaria: la caldaia murale produce acqua calda sanitaria;
- servizio igienico: principale attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e posizionato ad angolo con box doccia; bagno cieco con lavabo, water e bidet;
- impianto di condizionamento: presente con diffusori a split system e moto condensante esterna;
- altezza interna: sono diversificate a seconda degli ambienti per effetto delle controsoffittature e dei ripostigli in quota; H= 3,15 m circa nella camera posta a sinistra dell'ingresso, H= 2,65 m circa su parte del soggiorno controsoffittato e H= 3,18 m circa sulla restante parte del soggiorno, H= 3,18 m circa nella camera da letto matrimoniale, H= 3,31 m circa nella camera da letto di minore dimensione, H= 3,34 m circa in cucina: H= 3,32. H= 2,40 m circa sotto la parziale controsoffittature del bagno principale; H= 3,17 m circa nella restante parte bagno principale
- condizioni generali dell'appartamento: in buone condizioni manutentive e di conservazione

della cantina:

- Porta di accesso: in lamiera zincata;
- Pavimento: in battuto di cemento;
- Pareti e plafone; intonacate le pareti; intonacate ed in parte con mattoni pieni sulla volta.

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il corpo di fabbrica, dove è ubicata l'unità oggetto della esecuzione immobiliare, è posto all'interno di unico fabbricato con accesso dal civico 63 dotato di cortile interno da cui si ha l'accesso al civico 63/B. Il fabbricato trova luogo in zona centrale di decentramento n. 8 posta a Nord del centro storico di Milano. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati in parte residenziali e con una consistente presenza di fabbricati commerciali e terziari con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive a partire dagli inizi del secolo storico e con varie tipologie costruttive. L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili. La zona è dotata dei principali servizi necessari per la vivibilità. L'intero complesso edilizio prospetta direttamente su corso Sempione e internamente su un'area condominiale. Dalla zona, fruendo di linee di trasporto pubblico o di mezzi motorizzati si possono raggiungere agevolmente le zone centralissime del tessuto urbano del Comune; percorrendo infatti corso Sempione importante arteria cittadina, dotata di contro viali e di appositi sedi tramviarie, in direzione sud si giunge nel parco Sempione e in piazzale Cadorna; percorrendo corso Sempione in direzione nord ci si allaccia in viale Certosa che permette di collegarsi alla 2^a circoscrizione all'altezza di viale Serra/Cavalcavia Bacula. La zona è pertanto ben servita da un'ottima viabilità ed a forte flusso veicolare giornaliero per un buon numero di ore della giornata; è servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie (tram) N. 1 dell'ATM che partendo da Greco-Rovereto collega il luogo con zone centralissime del tessuto urbano del Comune (piazza Duomo, via Turati, piazza Cavour, via Montenapoleone) e pertanto con le linee delle metropolitane M1 e M3 terminando la sua corsa a Roserio (Ospedale Sacco). Inoltre la zona è servita dalla linea del tram n.19 che partendo da viale Cacciatore delle Alpi transita anch'essa per zone centralissime di Milano (corso Magenta, via Meravigli, Cordusio, Duomo, via Larga, piazza V Giornate) e prosegue per piazza Leonardo Da Vinci (Politecnico) e termina la sua corsa a Lambrate

(M2). La zona si avvale di numerose filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca IntesaSanpaolo di corso Sempione 65/A, della BCC di Carate Brianza di corso Sempione 66 entrambe adiacenti al fabbricato. della Credit Agricole SPA di corso Sempione 39, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo tutto corso Sempione, del piccolo supermercato della catena commerciale Carrefour Express di corso Sempione 50, del supermercato della catena DI' per DI' di via Vincenzo Monti o il Conad di via Vincenzo Monti, delle farmacie private di via Pier della Francesca e di via P. Sarpi, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via P. Lomazzo, di scuole dell'infanzia (Scuola dell'Infanzia Comunale di via Massena), scuola primaria (Scuola Statale Primaria di via Piero Moscati n. 1) e secondaria di 1° grado (scuola media "Mameli"). In zona è ubicato l'Ospedale dei Bambini "Vittore Buzzi" di via Lodovico Castelvetro. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti un buon numero di spazi a parcheggio che sono pur tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino. Nelle immediate adiacenze è ubicato il Parco Sempione un'ampia area a verde con alberi di alto fusto e diverse specie arboree e dove è possibile andare in bicicletta, passeggiare e sostare in relax con aree apposite per giochi per i bambini; sono presenti 2 campi di basket e pallavolo e dove sono inoltre presenti due bar e chioschi. Ad alcune decine di metri dal fabbricato è ubicata la stazione ferroviaria di MILANO – Domodossola e le fermate del passante ferroviarie delle linee suburbane S3 (Cadorna – Saronno) e S4. (Cadorna – Carnago/Seveso). Inoltre è possibile fruire della linea metropolitana M5 che collega la parte a nord di Milano (capolinea Bignami) alla parte nord-ovest (capolinea San Siro) e che incrocia la linea M3 nella stazione di Zara, la linea M2 alla stazione di Garibaldi e la linea M1 nella stazione di Lotto. Per giungere all'unità si accede dal civico 63 e si percorre l'androne comune dove peraltro è posizionata la guardiola del custode per giungere al cortile comune da cui si accede al civico 63 -B. Da tale portone si accede al piccolo androne e fruire o dell'ascensore o delle scale comuni per giungere al piano quarto. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 133,0 mq circa al piano quarto, di 4 mq di balcone e 2,7 mq circa di balconcini (6,7 mq circa complessivi) oltre 6 mq circa di cantina.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

E' stato effettuato a firma [REDACTED]

(Allegato N. 4: Certificato di idoneità statica)

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

NO

Dall'esame dell'atto di provenienza e dall'esame del fascicolo del fabbricato non si rileva alcun elemento che si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020 in data 3 ottobre 2022.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/11/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza del custode nominato [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

La Direzione Provinciale I di Milano Ufficio Territoriale di Magenta in data [REDACTED] ha comunicato:
 "Oggetto: Tribunale di Milano N. 851/2023 R.G.E In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata in capo ai sigg [REDACTED]"

(Allegato n. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

-ANTE VENTENNIO l'unità era di proprietà di [REDACTED]
 [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto di compravendita notaio dott. Tedone Giuseppe con sede in Laveno – Mombello stipulato in data 23/06/2003 rep.31539, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 01/07/2003 ai nn.55607/36850 da [REDACTED]

Si pone a conoscenza che in tale atto si dichiara che" la parte venditrice e la parte acquirente prende atto che l'accesso si ha esclusivamente attraverso l'andito di porta di corso Sempione n. 63 esterno (mappale 6) indi attraverso il cortile interno".

Si rileva dalle Visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ un **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per morte di** [REDACTED]

- proprietà pro quota di 1/3

Concerne il bene staggito ed identificato al Nceu di Milano al fg 260 mapp. 4 sub. 706

TUTTAVIA DALLE VISURE EFFETTUATE presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1 dallo scrivente NON RISULTA ESSERE STATA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' A FAVORE DEI SUDDETTI SIGNORI

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]

(Allegato N. 6. Titolo di provenienza della sig.ra Le Meur)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE rilasciato dall'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ N. MI602083, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27 – Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alle date del 13/11/2023, 02/03/2024 e 21/05/2024 si evince:

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

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

• Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite, costituzione di Fondo Patrimoniale**

Sul bene grava un **ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** a favore di [REDACTED]

per il diritto di proprietà di 1/1, con atto notarile pubblico dott. Milioti Giacomo, stipulato in data 10/11/2011 rep.76524/11935, **trascritto in data 18/11/2011 ai nn.69548/47424**

Concerne oltre che il bene staggito e identificato al Nceu di Milano al fg. 260 mapp. 4 sub. 706 staggito anche su dei terreni siti in Milano identificati al NCT al fg. 666 mapp. 27 e mapp. 66 estranei all'atto di pignoramento.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria iscritta il 01/07/2003

pro quota di 1/1, Importo ipoteca € 620.000,00 di cui € 310.000,00 di capitale, durata 15 anni.

Grava sul bene staggito e identificato al Nceu di Milano al fg 260 mapp. 4 sub. 706

-Ipoteca Legale iscritta il 11/05/2010 ai nn.

pro quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 26.677,60 di cui € 13.338,80 di quota capitale.

Grava sul bene staggito e identificato al Nceu di Milano al fg 260 mapp. 4 sub. 706

-Ipoteca Legale iscritta il 09/06/2022 ai nn.46339/8881 Derivante da 0424 RUOLO NORMA Pubblico Ufficiale:

pro quota di 1/3.

Importo ipoteca: € 72.803,40 di cui € 36.401,70 di quota capitale.

Grava sul bene staggito e identificato al Nceu di Milano al fg. 260 mapp. 4 sub. 706

-Ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE

pro quota di 1/1, Importo ipoteca € 620.000,00 di cui € 310.000,00 di capitale.

Grava sul bene staggito e identificato al Nceu di Milano al fg 260 mapp. 4 sub. 706

• **Pignoramenti**

-Pignoramento del 02/08/2023 rep.19593 – Atto Giudiziario Tribunale di Milano – trascritto il 26/09/2023 ai nn.64695/48655 contro

Tale pignoramento grava sull'unità identificata al NCEU di Milano al fg. 260 mapp. 4 sub.706.

Altre trascrizioni

NO.

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 49,9923 di proprietà 0,2447 di cantina

Millesimi di riscaldamento: il riscaldamento è autonomo ---

6.1. Spese di gestione condominiale

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

L'ammontare medio delle spese medie annue condominiali ordinarie (periodo di gestione dal 01/01/2023 al 31/12/2023) delle unità in oggetto sono circa € 2.600 – (E' allegato un preventivo 2023)

Le spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno in corso (gestione 2023, incluso saldo 2022) sono pari a **€ 2.453,44** (di cui € 712,16 inerenti al saldo 2022) (E' allegato un preventivo)

Spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno precedente (gestione 2022) dell'unità in oggetto è pari a € 712,16 (E' allegato un consuntivo 2022)

L'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti al 2022 dell'unità in è pari a € 0

Pertanto l'insoluto delle spese ordinarie delle ultime 2 gestioni (2022-2023) è pari a complessivi a **€ 2.453,44 alla data del 23-01-2024 in cui mi è pervenuta la dichiarazione via e-mail.**

Non ci sono state segnalate spese straordinarie condominiali

L'Amministratore ci ha dichiarato che "non sono stati segnalati problemi strutturali e non ci sono cause in corso".

Non ha effettuato alcuna dichiarazione circa la presenza di Eternit sebbene richiesta.

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.

(Allegato N. 8: Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute)

(Allegato N. 9: Regolamento di condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o servitù e/o dotazioni condominiali

No

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì, in quanto per giungere al piano rialzato per poter fruire dell'ascensore è necessario percorrere alcuni gradini di una scala dotata di servo-scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ambito ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo V– in zona a “tessuti urbani compatti a cortina normati dall'art. 21.2” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La documentazione relativa alla costruzione del fabbricato è alquanto lacunosa, frammentarie e approssimativa della costruzione che risale agli anni dal 1914 al 1926 e non esaustiva

Si sono reperiti i seguenti elementi dal fascicolo del fabbricato.

-RELAZIONE DI PRIMA VISITA di corso Sempione 63 dell'Ufficio Tecnico Municipale Protocollo 109724/9309 a seguito del sopralluogo del 26/10/1914

-RELAZIONE DI SECONDA VISITA effettuato dall'Ufficio Tecnico Protocollo Generale 55818/13224 dell'11/02/1915 e 27/02/2015

Si allega una planimetria di parte dell'intero corpo di fabbrica

-AVVISO PER NULLA OSTA D'OPERE EDILIZIE (N. 2052/6178) del 29/09/1926 Anno 1926-IX

-RELAZIONE DI SECONDA VISITA definitiva corso Sempione 63 eseguita il **12/10/1928** (Atti 203778/39458) Anno XI

-RELAZIONE DI TERZA VISITA per LICENZA DI OCCUPAZIONE corso Sempione 63 (fabbricato fronte strada) PROTOCOLLO GENERALE 203778/39458 – 1926 eseguita il **12/10/1928**

Si rilevano solo delle planimetrie del piano terra e primo di parte dell'intero complesso

Successivamente sono state presentate:

-Pratica edilizia di cui all'Art. 26 della legge N. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni presentata in data 05/05/1989 n. PROTOCOLLO N.001095 presso il Consiglio di Zona 6 - Milano per “demolizioni dei tavolati esistenti e apertura di nuovi passaggi, formazione nuovi tavolati come da disegno allegato, adeguamento dell'impianto elettrico ed idro-sanitario, quest'ultimo comprende la formazione di nuovo bagno cieco ad aerazione forzata con un ricambio d'aria come previsto dalle norme del regolamento edilizio”,

-Pratica edilizia per Opere interne ai sensi dell'art. 8 comma 9 D.L. 27/03/95 N. 889 presentata presso il Consiglio di Zona 6 in data 12/04/1995 per “ampliamento dell'appartamento con

annessione di un locale dell'unità immobiliare attigua"

-Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 – Testo Unico in materia edilizia) P.G. 31.042.176/2003 presentata in data 30/07/2003 Pratica 4694/2003 per "demolizione di porzione di parete per ampliare una camera da letto-Costruzione di parete per ricavare una ulteriore camera"

-Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 – Testo Unico in materia edilizia) P.G. 60.435/2004 Pratica 399/2004 presentata in data 21/01/2004 per "costruzione di due pareti per ricavare una camera da letto matrimoniale"

(Allegato N. 10: Pratiche edilizie, disegni di progetto)

Agibilità

Si è reperita la **Licenza di Occupazione** rilasciato dalla Ripartizione Edilizia Privata – Piano Regolatore – Demanio in data 19 settembre 1932-X (Atti N. 127847/24573/1932 relativo al **NULLA OSTA** in data 8-8-914/2/12/1926 (atti N. 67996/1914 2057/21926) a far data dal giorno 19 settembre 1932-X.

L'Ufficio Agibilità del Comune di Milano in data 13/10/2016 (Atti P.G. 519785/2016) ha **rilasciato il Certificato di Agibilità** relativamente all'immobile di corso Sempione N. 63 sopralzo P. 6-7-8 ad integrazione della Licenza D'uso N. 995 del 19/09/1932 rilasciata a seguito del **NULLA OSTA** dell'08/08/2014 e Variante del 02/12/1926 con la seguente condizione che per l'esercizio delle attività previste dal Certificato Prevenzione Incendi il titolare dovrà adeguarsi al D.P.R. n. 370 del 12/01/1998 e del D.P.R. n. 151 dell'01/08/2011.

(Allegato N. 11; Agibilità)

7.2. Conformità edilizia:

L'unità ad uso abitativo non è conforme al disegno dell'ultima pratica edilizia di cui al comma 7.1.

Si evidenzia che nei disegni di progetto della pratica edilizia **Denuncia di Inizio Attività P.G. 60.435/2004 Pratica 399/2004 presentata in data 21/01/2004) non è indicata** la controsoffittatura presente nel bagno principale, del ripostiglio in quota ubicato in cucina, della controsoffittatura di parte del corridoio interno che disimpegna i locali.

Nel bagno principale è stato realizzato un gradino per cui l'altezza interna **non corrisponde** ad H= 3,20 m indicata nella tavola di progetto. Inoltre la presenza della controsoffittatura parziale fa rilevare una altezza interna di H= 2,40 m circa di parte di tale bagno mentre nei suddetti disegni di progetto è indicata una H= 3,20 m.

Pertanto in base a tali difformità dovrà essere presentata una pratica edilizia in Sanatoria con un costo di € 3.000 comprensivo di sanzione

Per quanto concerne la cantina non è possibile attestare la regolarità edilizia in quanto non si

sono rilevate tavole di progetto del fabbricato inerente il piano cantinato per cui ci si dovrà attenere a quanto indicato e rilevabile sulla planimetria catastale.

Costi stimati: € 3.000

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **Non conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Si è potuto verificare che a seguito della Pratica edilizia presentata nel 2004 e sopra indicata non è stato effettuato alcun aggiornamento catastale.

Dopo la presentazione della pratica in sanatoria dovrà essere effettuata da parte dell'aggiudicatario servendosi di un tecnico di sua fiducia un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato Docfa con un costo presuntivo di € 1.000.

Per quanto concerne la cantina si può affermare che planimetricamente, per quanto il contorno che è piuttosto articolato, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

Si dovrà indicare per quanto concerne la cantina annessa all'appartamento una altezza rilevata di H=3,73 m circa anziché come indicato in tale planimetria catastale di H=3,60 m

Costi stimati: € 1.000

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 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. omogeneizzata	Superficie
appartamento piano 4°	mq.	133,0	100%	133,0
balcone e balconcini	mq.	6,7	30%	2,0
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		145,7		136,5
		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 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MAGENTA



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato Conservativo: normale

Abitazioni civili

Valore mercato: prezzo min. 5000 / prezzo max. 7600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 18,0/ prezzo max. 30,9 (Euro/mq x mese) +

Borsino Immobiliare – MILANO

Periodo: dati 2023

Destinazione: residenziale

Fascia/Zona: Semicentro/ SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Quotazione di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

valore mercato: prezzo min. 5257 / prezzo medio 6326/ prezzo max. 7396 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 01

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	136,5	€ 7.000,00	€ 955.500,00
				€ 955.500,00

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

VALORE LOTTO 01

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

€ 955.000,00

-€ 47.750,00

-€ 4.000,00

-€ 2.453,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 900.797,00

arrotondato

€ 901.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni da Occupato Non si rileva il caso

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile NON risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Non risulta essere stata trascritta l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per morte della sig.ra LE MEUR MARIA JOSEE.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 23/05/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia