

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

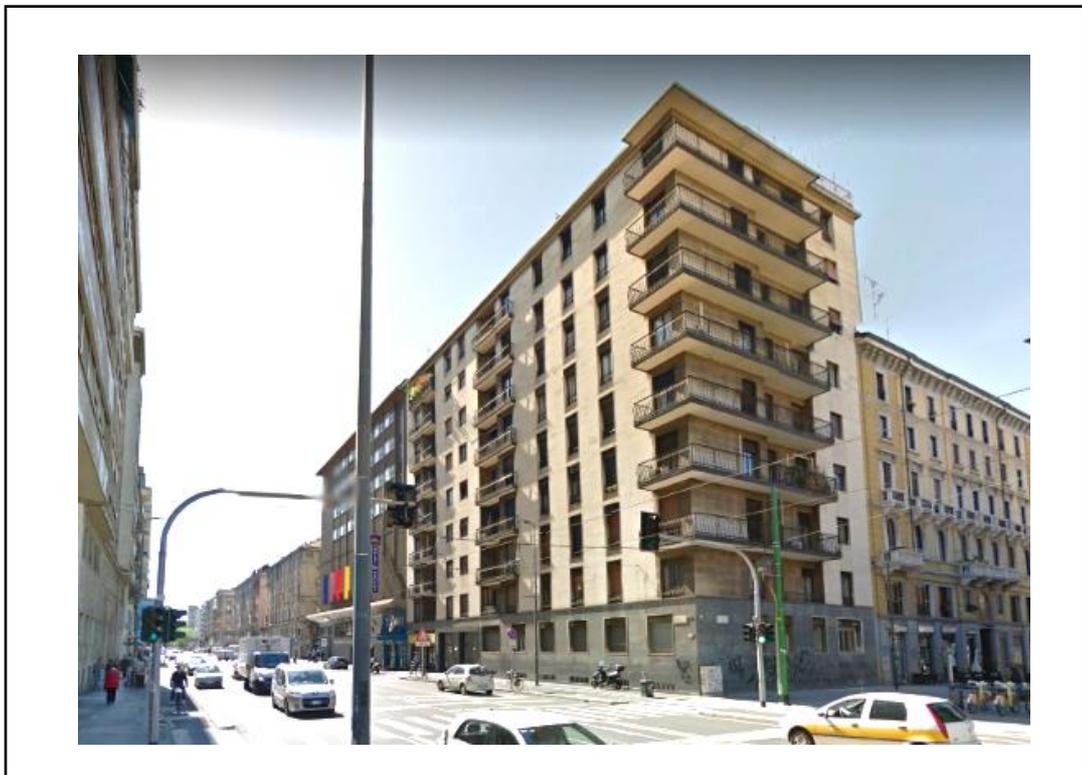
**RG 3943/2011**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**N.4 LOTTI – beni in Milano**

Viale Tunisia n. 11/13 e Via Palazzi n.8



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) – [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)



**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in VIALE TUNISIA n. 13 – Milano (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A10 [Ufficio]

**Dati Catastali:** fg. 314, mapp. 119, **sub. 48**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

**Comproprietari non esegutati**

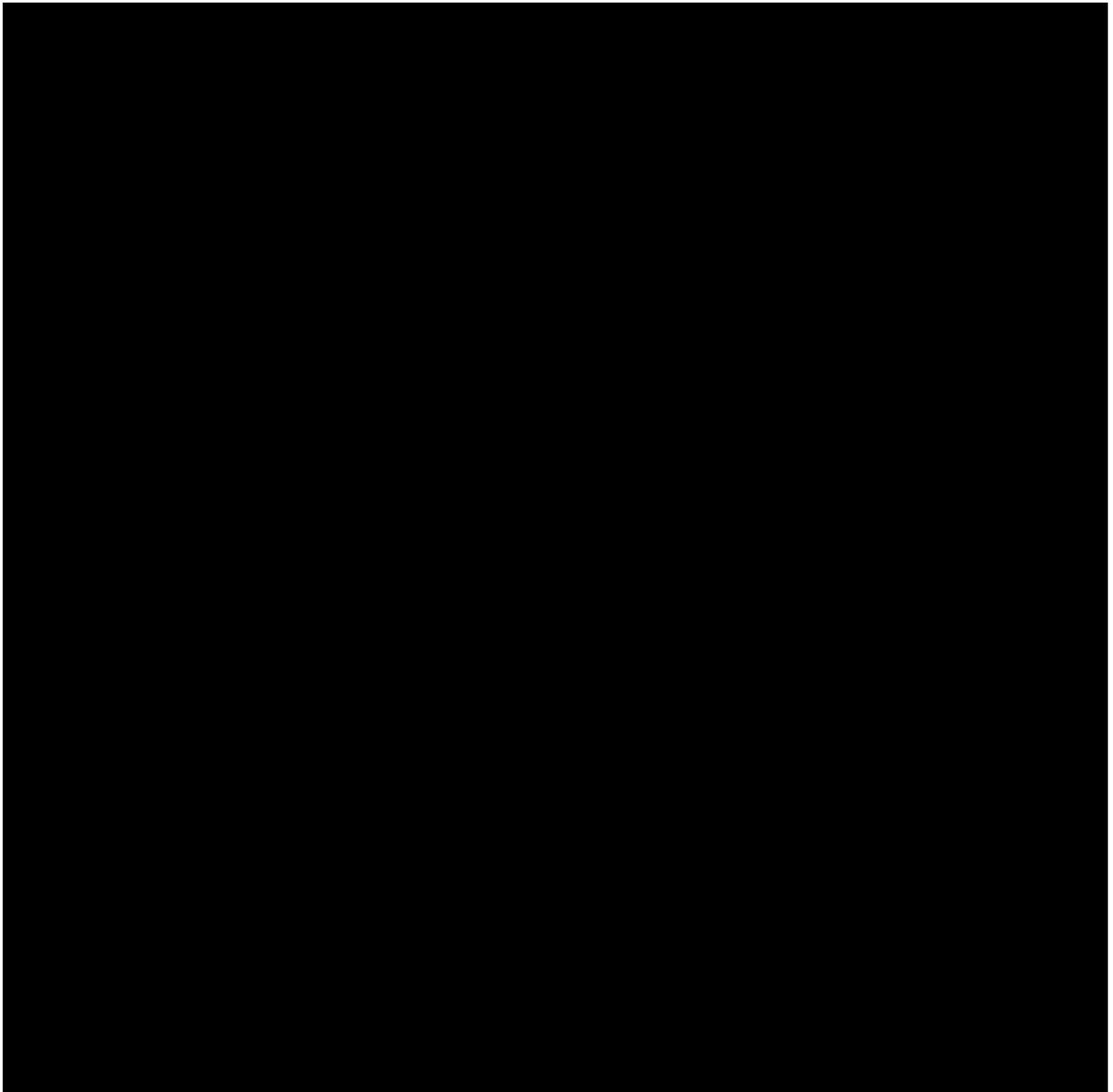
Nessuno

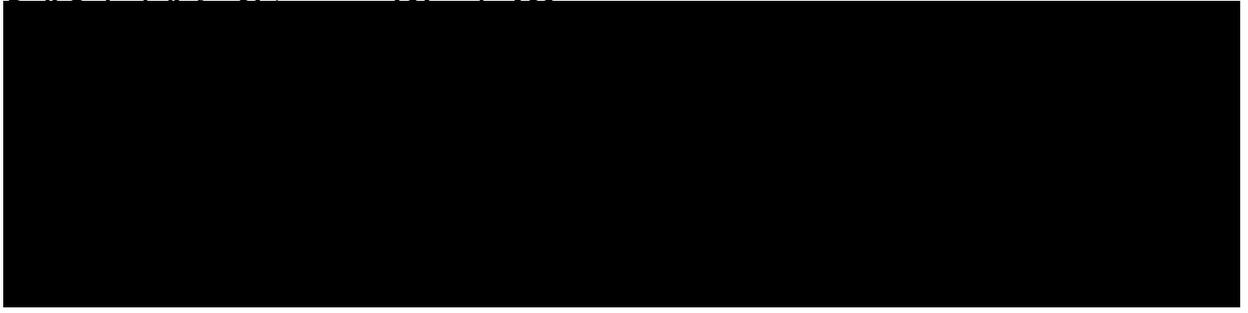
**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001**

da libero: € 422.000,00

da occupato: **€ 337.600,00**

\*\*\*\*\*





**PREMESSE GENERALI**

- ✓ Con sentenza n. 3499 del 18/06/2020, corretta con decreto del 17/12/2020, il Tribunale di Milano ha dichiarato lo scioglimento della comunione tra [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari di più immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.
- ✓ A seguito della suddetta Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2019 rep. 3499/2020, **trascritta a Milano 1 in data 04/10/2021 ai nn. 76433/53110**, sono stati assegnati in piena proprietà al Sig. [REDACTED] esecutato, N. 4 unità immobiliari, identificate al NCEU del predetto comune come segue:
  - fg. 314, mapp. 119, sub. 48, P.1-S1, cat. A/10
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- ✓ A seguito dell'ordinanza del GE del 11/01/2022 (*"ritenuto necessario al fine di consentire l'ordinata prosecuzione del giudizio e la adeguata pubblicità degli immobili da porre in vendita acquisire la relazione di stima aggiornata depositata nel giudizio di divisione n. 31998/2016 R.G.E.; invita il ctu arch. Cristina Marchesi a depositare la predetta relazione nel presente fascicolo, limitatamente ai beni assegnati al debitore [REDACTED] e elencati nella nota di trascrizione depositata in data 12.11.2021 dal delegato sub unità negoziale n. 5"*);
- ✓ la scrivente provvede a depositare la seguente relazione, limitatamente ai beni suddetti, sulla base di quella già depositata nel giudizio di divisione n. 31998/2016 R.G.E., riportandone il contenuto secondo la puntuazione del modello in uso in sezione, precisando che la stessa relazione era stata effettuata con l'ausilio della documentazione allegata alla Perizia in atti RG. 3943/2011 per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (licenze/pratiche edilizie); non si erano fatte ricerche presso i competenti uffici circa la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; circa la presenza o meno di condoni e/o concessioni; circa l'esistenza o meno di eventuali ingiunzioni presso i competenti uffici; circa l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza. La sottoscritta si riserva, se del caso, di effettuare le ricerche che risultassero opportune o necessarie, presso i competenti uffici.
- ✓ La scrivente ha provveduto inoltre ad aggiornare la suddetta relazione come segue:
  - a contattare l'amministratore di Condominio, in data 08/03/2022, ed a richiedere eventuali pendenze condominiali aggiornate, i millesimi di proprietà delle unità in oggetto, nonché conferma dei contratti di locazione in essere;
  - ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano sezione N.C.E.U. le visure catastali degli immobili aggiornate (a seguito di nuova intestazione) alla data del 22/03/2022;
  - ad effettuare nuova Ispezione presso l'Agenzia Territorio Milano 1 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 22/03/2022;
  - a reperire le Licenze di Abitabilità del fabbricato tramite servizio online nonché DOCFA e attestazione presentazione Pratica edilizia (CILA zonale N. 14385/2017) tramite sito internet del Comune di Milano- ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE;
  - a verificare la presenza dell'Attestato di prestazione energetica (APE) con estrazione dello stesso dal CEER, se presente;
  - ❖ ad effettuare nuovo sopralluogo in data 05/04/2022 con il custode nominato, dott. Ferraro, presso gli immobili oggetto della presente;
  - a riportare (attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, nell'ambito della procedura esecutiva) un 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.

Tutto ciò premesso, lo scrivente redige la seguente relazione:



# LOTTO 001

## Ufficio con cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato con annessa cantina al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di: [REDACTED], per proprietà per 1/1

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. N.1 - Catasto*):

Intestato:

[REDACTED] per proprietà per 1/1

dati identificativi:

Ufficio: **fg. 314, mapp. 119, sub. 48**, cat. A/10, classe 6, zona cens. 2, consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale 114 mq; Rendita € 3.891,50- VIALE TUNISIA n. 13 piano: 1-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n. 269773.1/1998);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/1998 in atti dal 16/12/1998 (n. 283593.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/1993 in atti dal 16/12/1998 (n. 324031/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/09/1986 in atti dal 30/01/1990 (n. 15381C.1/1986);
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1984 in atti dal 21/09/1988 (n.63/1984);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

##### 1.4. Coerenze da nord come da scheda:

dell'unità: parti comuni, vano scale comune e cortile comune, mapp. 100, Largo Bellintani, altra unità.

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

della cantina: corridoio comune, parti comuni, corridoio comune e cantina di terzi, corridoio comune.

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

*(All. N.1 Catasto: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/09/1986, visura catastale storica ed estratto di mappa)*



## 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

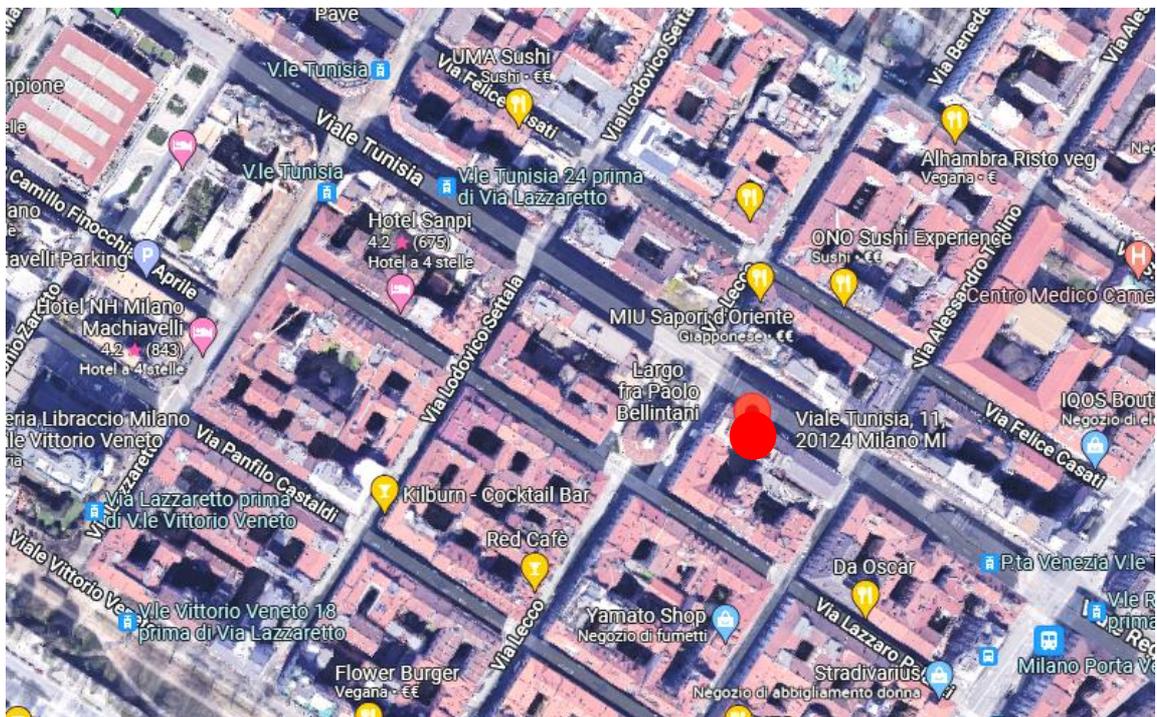
**Caratteristiche zona:** gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale risalente agli anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie linee (tram linee 1, 5 e 33) e sotterranei (MM1 Porta Venezia, Lima e Repubblica).

**Servizi offerti dalla zona:** buona la presenza di servizi alla residenza con presenza di negozi, bar, locali pubblici e spazi verdi (Giardini Pubblici Indro Montanelli nelle immediate vicinanze).



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale, risalente ai primi anni '50, ubicato in Viale Tunisia nn. 11 e 13 ad angolo con Largo Fra Paolo Bellintani, zona semicentrale nord est della città, in prossimità della stazione Centrale.

Il fabbricato è caratterizzato da un totale di nove piani fuori terra, adibiti a residenze e uffici, oltre al piano seminterrato, adibito a cantine, box e magazzini. Il piano nono, sottotetto, è adibito in parte a residenza ed in parte a depositi/solai privati e lastrico solare



condominiale. L'ingresso allo stabile è posto lungo Viale Tunisia ed ha valenza sia pedonale, posto al civico numero 13, che carrabile, posto al civico numero 11.

Le facciate su strada sono rivestite in pietra colore grigio per tutto il piano terra ed in pietra colore beige per i restanti piani in condizioni nella norma; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Le facciate sul cortile interno sono intonacate e verniciate di colore beige con porzioni necessitanti di manutenzione; i balconi hanno parapetti in ferro di colore grigio scuro con bacchette in ferro a disegno semplice.

Il portone pedonale di ingresso al fabbricato (civ. n.13) è ad anta singola in ferro e vetro in condizioni nella norma; il portone carraio (civ. n.11) è ad anta doppia in ferro e vetro in condizioni nella norma; il rivestimento del pavimento dell'atrio di ingresso, del vano scala e dei pianerottoli è in marmo.

Il fabbricato è dotato di doppio ascensore.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di servizio di portineria.

Tutte le unità immobiliari hanno riscaldamento centralizzato a pannelli. L'acqua calda sanitaria, oltre agli eventuali condizionatori e naturalmente anche l'impianto elettrico, sono a gestione autonoma.

Documentazione amministrativa e tecnica, in materia d'installazione degli impianti: non rinvenuta

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, dal sommario esame a semplice vista, il livello generale del complesso può essere considerato nella norma/buono, con un grado di conservazione e manutenzione nella norma.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)**

#### **CORPO A- Unità immobiliare sub. 48**

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato con doppia esposizione composta, alla data del sopralluogo, da un ingresso, disimpegni, cinque locali, un bagno ed un balcone. L'unità, al momento del sopralluogo, è risultata collegata a quella adiacente

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, è persa in stato di conservazione e manutenzione nella norma, seppur con alcune finiture datate.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: per quanto riguarda la cantina si precisa che la stessa sembra attualmente adibita a "vano tecnico ascensore", come indicato sulle porte di accesso; non si sono avute indicazioni in base al possibile utilizzo futuro da parte dell'eventuale aggiudicatario, il quale dovrà attivarsi presso l'amministratore per verificare l'effettiva disponibilità del vano o una parte di esso.

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



Plafoni (componente edilizia):	finitura: intonaco + mani di pittura + controsoffitti in parte intonacati, in parte a pannelli ed in parte a doghe condizioni: nella norma
Pareti (interne):	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: bagno condizioni: nella norma
Pavim. Interna	materiale: in parte a listelli di parquet ed in parte a moquette condizioni: nella norma
	materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: bagno condizioni: nella norma
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in legno con vetri singoli + tapparelle a protezione risalenti all'epoca di costruzione; condizioni: nella norma
Infissi interni:	tipologia: ad anta singola a battente in legno ed in legno con inserti vetrati; condizioni: nella norma
Porta di primo ingresso:	tipologia e materiale: tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce condizioni: nella norma
Stato di conservazione interna del bene:	Nella norma

\*\*\*\*\*

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, privo di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1514603447110, registrato il 13/12/2010 valido fino 13/12/2022, è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

I sopralluoghi agli immobili sono stati effettuati in data 02/05/2018 ed in data 17/05/2018 con il Sig. ██████████ comproprietario non esecutato, l'██████████ per il precedente e ██████████. **(all. 2-verbale di sopralluogo).**

La scrivente, in tali date, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata in forza di contratto di locazione a favore di COSTANZO Franca valido dal 01/01/2011 al 31/12/2017.  
(verbale di sopralluogo in atti RG. 31998/2016; all. 2 della presente)



- ❖ In data in data 05/04/2022 la scrivente ha provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo con il custode nominato, dott. Ferraro, presso l'immobile in oggetto; non si rilevano ulteriori cambiamenti/osservazioni rispetto ai precedenti sopralluoghi.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

- Contratto di locazione ad uso commerciale n. 8681 serie 3, registrato in data 27/10/2011 a favore di [REDACTED], contratto di 6 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/10/2011 al 31/12/2017- canone annuo Euro 14.000,00.  
La scrivente ritiene congruo il suddetto canone di locazione.

(contratti in atti RG. 31998/2016 ricevuti dalla proprietà e confermati dall'amministratore in data 08/03/2022 all. N.3)

## 4. PROVENIENZA

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011)  
La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

La piena proprietà dei beni oggetto del presente relazione è pervenuta al Sig. [REDACTED] come segue:

- ✓ In forza di Sentenza di Divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2019 rep. 3499/2020, **trascritta a Milano 1 in data 04/10/2021 ai nn. 76433/53110**, sono stati assegnati in piena proprietà al Sig. [REDACTED], esecutato, gli immobili identificati al NCEU di Milano al 314, mapp. 119, sub. 48, 53 e 720 ed al fg. 314, mapp. 121, sub. 100.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA COME IN EPIGRAF E PROMOSSA, OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE D ISATTESA, COSI' PROVVEDE:- DICHIARA LO SCIoglimento DELLA COMUNI ONE T RA [REDACTED] A SSE GNA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA AD [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 1 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- A SSEGNA I N PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MILAN O RIPO RTA TI ALL 'UNITA 2 DEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA;- ASSEG NA I N COMUN IONE OR DINARIA A [REDACTED] I N PARI QUO TA, L'IMMOBI LI I N MI LANO RIPO RTATI ALL'UNITA 3 DEL QUADR O "B" DELLA PRESENTE N OTA;- ASSEGNA I N PROPRIETA' ESCLUSIVA [REDACTED] GLI IMMOBILI I N MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 4 DEL QUADRO "B" DELLA PRESEN TE NOTA;- ASSEGNA I N PROPRIETA' ESCLUSIVA A [REDACTED] GLI IMMOBILI I N MILANO RIPO RTATI ALL'UNITA 5 DEL Q UADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA; COSI' DECISO I N MILANO, 20 DICEMBRE 2 019.LA SENTENZA E' STATA DEPOSITATA I N DATA 18/6/2020. SI UNISCE A TTESTAZIONE DI PASSAGGIO I N GIUDICATO.

(Nota di trascrizione del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

### 4.2. Precedenti proprietà

Ai Sigg. [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] (comproprietari non esecutati) in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016 - Registro Particolare 55172 Registro Generale 81470  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016



2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016
  - TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/09/2003 - Registro Particolare 49616 Registro Generale 74089  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 4 Repertorio 11412/93 del 20/11/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro [REDACTED]  
[REDACTED] deceduta in data 14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.  
Immobili siti in MILANO(MI)
  - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27968 Registro Generale 40646  
Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7875 del 1984
  - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27969 Registro Generale 40647  
Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7874 del 1984
  - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27970 Registro Generale 40648  
Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7877 del 1984
  - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1997 - Registro Particolare 27971 Registro Generale 40649  
Pubblico ufficiale CARIMATI ANTONIO Repertorio 44373 del 26/04/1993  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7876 del 1984
  - TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/1993 - Registro Particolare 13596 Registro Generale 20055- relativa ad Accettazione d'eredità a carico di [REDACTED] deceduta in data 14/01/1993, ed a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per le quote di propria spettanza.

Ai Sigg. [REDACTED]

ciascuno per le quote di propria spettanza, in forza di:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7874 Registro Generale 9688  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 27969 del 11/11/1997
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7875 Registro Generale 9689



Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27968 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7876 Registro Generale 9690

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27971 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1984 - Registro Particolare 7877 Registro Generale 9691

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27970 del 11/11/1997

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1975 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 9739 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE contro

██████████ deceduto in data 26/12/1973, ed a favore di ██████████

██████████ ciascuno per le quote di propria spettanza

(Note di trascrizioni dei titoli in atti RG. 31998/2016 + Nota del 2021, **all. N. 4- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Certificato ipotecario in atti risalente al 2016 (RG. 31998/2016) ed al 2012 (RG. 3943/2011) La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 4- Provenienze**) ed alle formalità sui beni (**all. 5-Ispezione ipotecaria**).

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data del 22/03/2022; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

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

#### ▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

##### Trascrizioni a Milano 1:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/12/2016 - Registro Particolare 55172 Registro Generale 81470  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016  
2. Trascrizione n. 56474 del 22/12/2016
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 56474 Registro Generale 83461  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31254 del 27/05/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 55172 del 2016
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/10/2021 - Registro Particolare 53110 Registro Generale 76433  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3499/2020 del 20/12/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE  
Immobili siti in MILANO(MI)

#### ▪ Misure Penali



Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Trascrizioni a Milano 1 (a carico di [REDACTED])

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/07/2009 - Registro Particolare 26983 Registro Generale 43074  
Pubblico ufficiale VISMARA ERNESTO Repertorio 53034/10709 del 08/07/2009  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  2. Annotazione n. 5735 del 03/10/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  3. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
  4. Annotazione n. 747 del 30/01/2013 (INEFFICACIA TOTALE)
  5. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)
  6. Annotazione n. 9064 del 20/11/2015 (INEFFICACIA TOTALE)

N.B.: con le suddette Annotazioni il Tribunale di Milano ha dichiarato l'inefficacia del suddetto fondo patrimoniale nei confronti di CASSA LOMBARDA SPA, di VENETO BANCA SCPA e di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, come riportato al quadro "D" delle note:

"L'INEFFICACIA È DICHIARATA NEI CONFRONTI DELLA SOLA PARTE ATTRICE CASSA LOMBARDA SPA";

"P.Q.M. IL TRIBUNALE DI MILANO, SEZIONE DI MILANO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, OGNI CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE RIGETTATA, COSÌ PROVVEDE: 1) REVOCA E DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DI VENETO BANCA SCPA E DI BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA IL SEGUENTE ATTO POSTO IN ESSERE DA [REDACTED] ATTO A ROGITO DOTT. VISMARA ERNESTO, NOTAIO IN MILANO, IN DATA 08.07.2009 REP. 53034, RACC. 10709, TRASCritto AVANTI L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 1 IN DATA 31.07.2009 AI NUMERI 43074 DI REGISTRO GENERALE E 26983 DI REGISTRO PARTICOLARE."

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Iscrizioni a Milano 1:

- ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11015 Registro Generale 48993  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23677 del 05/07/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8114 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 9128 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2011 - Registro Particolare 1031 Registro Generale 6194  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105 del 04/05/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5664 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 7001 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 6195  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4105/1 del 04/05/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8115 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 9129 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2011 - Registro Particolare 7400 Registro Generale 40452  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 23677/2011 del 05/07/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5665 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 7002 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3486 del 22/03/2019 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 - Registro Particolare 7498 Registro Generale 50375  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4626 del 26/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8116 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 9130 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2013 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 19238  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26229 del 29/07/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8117 del 10/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 9131 del 27/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramenti**

[Trascrizioni a Milano 1](#) a carico di: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2011 - Registro Particolare 49915 Registro Generale 73052  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 18340/2011 del 03/10/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MILANO(MI)  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5666 del 05/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  2. Annotazione n. 7003 del 06/07/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Note: Le suddette Annotazioni (restrizione di beni) riguardano altri immobili estranei alla presente relazione

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**



Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 22/03/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**)

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG. 31998/2016 + aggiornamenti del 22/03/2022 all. N.5-Ispezione ipotecaria)*

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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bellosio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 08/03/2022 ed in data 11/03/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

#### Spese scadute

L'amministratore riporta che non vi sono pendenze per rate condominiali insolte (sia per gestione ordinaria che straordinaria)

#### Spese di gestione corpo A (sub. 48):

Millesimi proprietà: 35,31 (come riferiti dall'amministratore)

Spese medie annue: non riferite dall'amministratore

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)*

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio

### 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

### 7.1. Titoli edilizi (all. N. 7- Titoli edilizi):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza di Occupazione n. 353 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 11
- Licenza di Occupazione n. 354 Atti 9224/3641/1958 del 13/06/1961, vista la Licenza di



opere edilizie del 20/7/1953 atti n. 33541/704/53 per Viale Tunisia n. 13

Per l'unità in oggetto si riporta inoltre (come da precedente Perizia in atti):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 3967 del 06/12/2010 con contestuale rilascio di Certificazione di abitabilità-agibilità, vista la domanda di condono del 28/11/1986 per: "frazionamento del Sub. 24 nei subalterni 48 e 49 di cui il presente è riferito al sub. 48 successivamente variato nella destinazione anteriormente al 1/12/76";

(Licenze sopra citate rivenute dalla scrivente tramite il servizio Agibilità online + Licenze e allegati a precedente perizia in atti; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

## 7.2. Conformità catastale:

### Corpo A - sub. 48

Alla data del sopralluogo (17/05/2018) l'immobile in oggetto, da quanto visionato, è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/09/1986 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione di spazi interni tramite demolizione e ricostruzione di tavolati divisorii,
- demolizione di porzione di tavolato per formazione vano porta al fine di collegare l'unità in oggetto con l'unità adiacente sub. 49 (non in oggetto)

Costi presentazione di pratica edilizia onerosa a Sanatoria compresi di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, Euro 4.500,00 indicativi.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per il calcolo della superficie "lorda commerciale" dell'unità (calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna - DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) la scrivente, previa verifica con rilievo metrico, a vista e fotografico, si è uniformata al metodo utilizzato dal precedente perito (come da Perizia in atti), ritenuto congruo, utilizzando i medesimi coefficienti di destinazione e di piano, come segue:

piano terreno e rialzato 0,90;

piano primo 0,94;

piano secondo 0,96;

piano terzo 0,98;

piani superiori al terzo 1,00;

ultimo piano 1,05, se trattasi di loft o sottotetti trasformati 0,98.

coefficienti delle pertinenze: cantine e solai inabitabili 0,20;

camere a tetto o soffitte 0,33;

balconi scoperti 0,25

terrazze a livello scoperte da 0,25 a 0,15 a seconda delle dimensioni;

coefficienti per gli uffici: compresi in edifici residenziali posti in semicentri di elevato

interesse terziario 0,97

Locali	Sup. Lorda mq	coeff.		sup. Lorda Comm. mq
Ufficio P. 1	109,00	0,94	0,97	99,39
balconi	3,50	0,25		0,88
cantina	8,00	0,20		1,60
<b>Totale</b>	<b>120,50</b>			<b>101,86</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>102,00</b>



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

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

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

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

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, agenzie immobiliari, borsino immobiliare. it, catasto di Milano;

Sono state effettuate ricerche su fabbricati cielo terra comparabili nella zona, recentemente compravenduti.

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Milano- Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

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

### 9.3. Valutazione:



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A10	102,0	€ 4.400,00	€ 448.800,00
			<b>102,00</b>	<b>€ 448.800,00</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.

##### LOTTO 001

• Valore	€ 448.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 22.440,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 421.860,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 422.000,00 <i>arrotondato</i>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</b>	<b>€ 337.600,00</b>

**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

Congruo

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

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



Con osservanza  
Milano, 10/04/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo

**Allegati N. 3- Contratti di locazione**

Contratti di locazione ricevuti dalla proprietà e amministratore di condominio

**Allegati N. 4- Provenienze**

Copia titolo in atti + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente in atti RG. 31998/2016 + aggiornamento del 22/03/2022

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta e Regolamento di Condominio

**Allegati N. 7- Titoli edilizi**

Licenze di occupazione del 1961 rinvenute dalla scrivente + allegati a precedente perizia in atti

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

