

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 673/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Milano, Piazza del Tricolore n.4



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 – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano - Piazza Tricolore n. 4

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **393**, particella **1**, subalterno **759**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 2.393.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare residenziale (mansardata) posta al piano sesto/sottotetto di un fabbricato condominiale d'epoca sito in Piazza del Tricolore n. 4 a Milano.
L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

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

per proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: **393** Particella: **1** Sub.: **759**

dati classamento: cat. A/3; classe 5, Zona cens. 1, consistenza: 9 vani, Sup. Catastale / mq; Rendita € 2.324,06

indirizzo: Comune di Milano, PIAZZA DEL TRICOLORE n. 4 Piano 6;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. MI1323694 in atti dal 02/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 548083.1/2011)

- VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. MI0974521 in atti dal 02/12/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76577.1/2010);

Precedenti identificativi:

il Sub. 759 del mapp. 1 deriva da - VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. MI0974521 in atti dal 02/12/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76577.1/2010 con cui sono stati soppressi i precedenti sub. 745 e 746 cat. A/3;

il sub. 745 cat. A/3 del mapp. 1 deriva da

VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. MI0974521 in atti dal 02/12/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76577.1/2010)

- VARIAZIONE del 15/12/2009 Pratica n. MI1129210 in atti dal 15/12/2009 CAMBIO D'USO - VAR. INTERNE (n.235730.1/2009)

il sub. 746 del mapp. 1 deriva da

- VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. MI0974521 in atti dal 02/12/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76577.1/2010)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2010 Pratica n. MI0936676 in atti dal 22/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73509.1/2010)

- VARIAZIONE del 15/12/2009 Pratica n. MI1129176 in atti dal 15/12/2009 CAMBIO D'USO - VAR. INTERNE (n. 235726.1/2009)

I subalterni 745 e 746 derivano dai soppressi:

sub. 713 per VARIAZIONE del 13/06/2001 Pratica n. 589456 in atti dal 13/06/2001 DIVISIONE-FUSIONE



sub. 714 per VARIAZIONE del 13/06/2001 pratica n. 589456 in atti dal 13/06/2001 DIVISIONE-FUSIONE
 che derivano dai soppressi
sub. 706 cat. C/2 (Variazione del 13/06/2001 pratica n. 589456 in atti dal 13/06/2001 divisione-fusione)
sub. 707 cat. C/2 (Variazione del 13/06/2001 pratica n. 589456 in atti dal 13/06/2001 divisione-fusione)
 che derivano per Frazionamento del 03/05/2001 pratica n. 446594 in atti dal 03/05/2001 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 18959.1/2001) dal soppresso sub. 701 categoria F/4 derivante da Variazione del 10/11/1998 in atti dal 10/11/1998 unità in corso di definizione (n. 225343.1/1998)

1.4. Coerenze come da rogito da nord in senso orario (precedenti subb 745 e 746):

sub. 745: cortile interno; appartamento al sub. 746; via Raiberti, cavedio comune; unità immobiliare di proprietà di terzi;
sub. 746: terrazzi di proprietà di terzi; cortile interno comune; unità immobiliare di proprietà di terzi; cavedio comune, via Raiberti; appartamento al sub. 745
 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: estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale sub 759 in atti al NCEU del 02/12/2010 + schede precedenti ex subb.745 e 746 nonché schede precedenti subb. 713, 714 e 701)

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: il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è situato in Piazza del Tricolore n.2/4, tra Viale Premuda e Viale Biancamaria, in prossimità di Corso Concordia e Corso Monforte- zona Centrale/ VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA- (zona1)

Area urbanistica: la zona, a carattere prevalentemente residenziale, è ubicata all'esterno dell'Area "C", con difficoltà di parcheggio; è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari

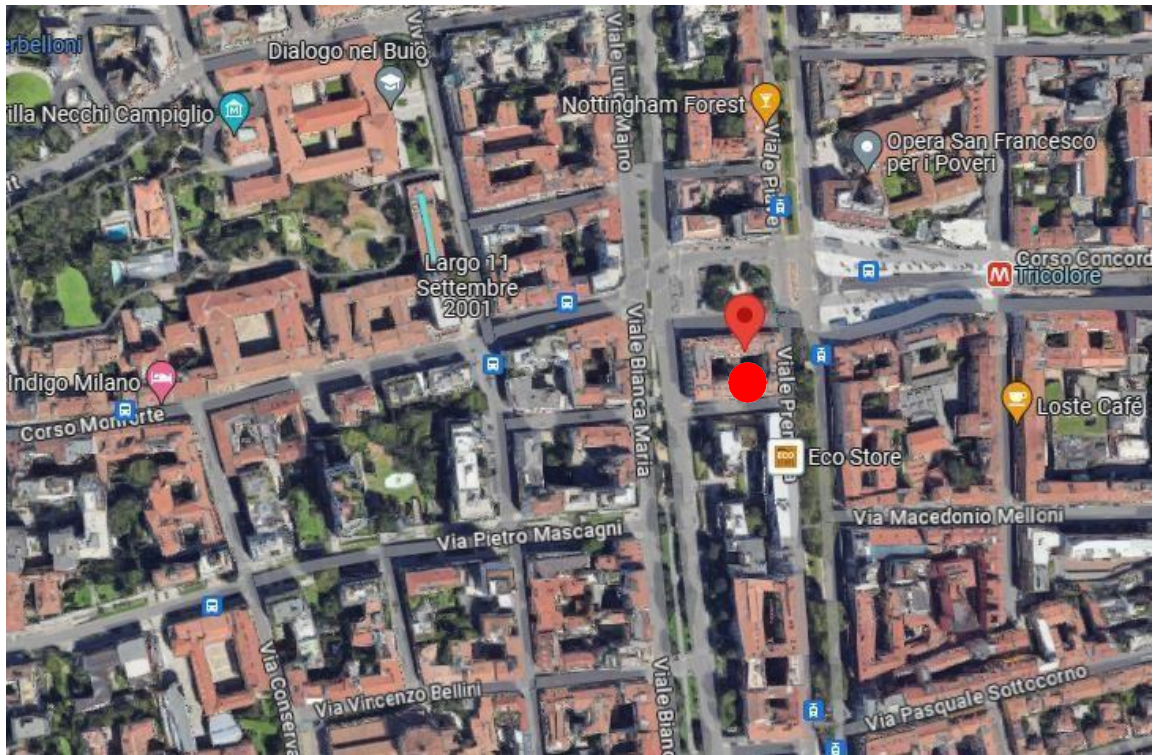
Caratteristiche zone limitrofe: lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo signorile caratterizzato dalla presenza di residenze che risalgono ai primi del '900

Principali collegamenti pubblici: buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 61, 154 e 168 e tram nn. 9 e 19) e sotterranei (M) San Babila e Palestro nonché la M4 Tricolore in prossimità del fabbricato

Servizi offerti dalla zona: buona presenza, nelle vicinanze, di negozi di prima necessità, bar, locali pubblici e spazi verdi.

Si segnala nelle prime vicinanze la presenza di numerose attrazioni storiche quali: il Museo civico di Storia naturale di Milano, il Padiglione d'arte contemporanea, il Planetario Civico di Milano, Palazzo Serbelloni, Villa Necchi Campiglio.





2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 - Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale d'epoca, edificato anteriormente al 1928 e sottoposto, in epoca più recente, a numerosi interventi edilizi (ristrutturazione, cambi d'uso, condoni, frazionamento e fusione delle originarie unità immobiliari, diversa distribuzione spazi interni e spazi condominiali con formazione di ascensori, cappuccine, ecc..) nonché ad intervento di recupero abitativo del sottotetto (riguardante anche l'immobile in oggetto) nel 2001 con successive varianti/modifiche, tramite numerose pratiche edilizie (Dia, Permesso di costruire in sanatoria per recupero abitativo di sottotetto, etc..), ubicato in zona centrale di Milano, in Piazza del Tricolore N.2/4

Il fabbricato di forma rettangolare, costituito da due corpi di fabbrica a "C" con cortile interno (civici n. 2 e n. 4), adiacenti e speculari fra loro, che di fatto vanno a comporre l'intero isolato compreso tra Viale Premuda, Viale Bianca Maria, Via Raiberti e Piazza Tricolore, è costituito da n. 6 scale e 6 piani fuori terra, compreso il piano terra adibito a negozi, oltre ad un piano sottotetto (originariamente adibito a solai) e recuperato ad uso residenziale.

L'edificio condominiale, dotato di servizio di portineria, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone.

Il bene in oggetto è ubicato nel corpo interno con affaccio su Via Raiberti, scala 2, alla quale si accede dal cortile, previo accesso dall'ingresso principale, pedonale e carraio, su Piazza del Tricolore n. 4.

Le facciate su strada sono intonacate e verniciate con disegni lavorati con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre e con zoccolatura in ceppo di colore grigio per tutto il piano terra e primo; i balconi hanno struttura in muratura e parapetti in muratura lavorata

Le facciate sul cortile interno sono intonacate di colore giallo; i balconi hanno parapetti in ferro a bacchette a disegno semi-lavorato.



Il fabbricato, dotato di portineria, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione buone.

- facciate esterne: intonacate e verniciate con disegni lavorati con presenza di modanature ed elementi decorativi alle finestre e con zoccolatura in ceppo di colore grigio per tutto il piano terra e primo in buone condizioni;
- facciate interne: intonacate di colore giallo, in condizioni nella norma;
- portone di ingresso pedonale e carraio al fabbricato: ad anta doppia a battente in legno di tipo semi-lavorato e sopra luce ad arco vetrato in condizioni nella norma;
- portone di ingresso scala 2: anta a battente in ferro e vetro in condizioni nella norma;
- vano scala: rivestimento in pietra beola in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: presente
- ascensore scala 2: presente con accesso diretto tramite chiave su ingresso di proprietà al sesto piano
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 - Rilievo fotografico)

CORPO A

Si precisa che l'immobile in oggetto, identificato al NCEU di Milano al Foglio 393 Particella 1 Subalterno **759**, deriva dalla fusione dei Subalterni 745 (ex subalterno 713) e 746 (ex Subalterno 714).

L'unità in oggetto (mansardata) è posta al piano sesto/sottotetto del fabbricato, Scala 2, con accesso da vano scala dotato di ascensore con sbarco diretto, tramite chiave privata, su ingresso di proprietà; è presente un secondo ingresso di servizio che collega il suddetto ingresso di proprietà (su cui arriva l'ascensore) con un locale "ad uso camera" realizzato su parte dell'ingresso medesimo.

L'unità, con doppia esposizione (tramite cappuccine) a nord sul cortile interno ed a sud su Via Raiberti, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un'ampia zona ingresso/disimpegno sulla quale si affacciano spazi ad uso giorno/pranzo (in parte ricavati al posto di uno dei balconi indicati nella scheda), disimpegni, una cucina, 3 camere, un locale studio, un locale lavanderia collegato ad antistante locale cieco, n. 5 bagni (di cui uno ricavato al posto della lavanderia in adiacenza al cavedio ed un altro nel pianerottolo di proprietà spp- originariamente accesso all'ex sub. 745), un locale ripostiglio (ricavato sempre nel pianerottolo di proprietà spp- accesso all'ex sub. 745) un piccolo locale "uso camera" ricavato in falda al posto dell'altro balcone indicato in scheda e della cabina armadio, oltre ad ulteriore "camera" ricavata nell'ingresso di proprietà, in adiacenza al vano ascensore ed un terrazzo di circa 50 mq.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in ottimo stato di conservazione e manutenzione

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

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, su cortile interno e su Via Raiberti;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata ed intonacata con finitura a spatola in buone condizioni;
- infissi esterni: portefinestre, finestre e velux (in falda) con serramenti in legno con doppi vetri in buone condizioni; scuri scorrevoli in legno a protezione in buone condizioni;



- porte interne: in parte di tipo a battente filo muro ed in parte di tipo scorrevole interno muro tinteggiate di colore beige/tortora in buone condizioni;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore beige/tortora in buone condizioni; rivestimenti nei bagni in piastrelle tipo gres porcellanato di vari formati in buone condizioni;
- pavimenti: in parquet a listoni di tipo rovere sbiancato in buone condizioni in tutti gli ambienti; in piastrelle tipo gres porcellanato di colore marrone in un bagno e rivestimento in resina (con sottostanti piastrelle) nel bagno ricavato nella lavanderia;
- plafoni: in falda con perlinatura in legno, travi e travetti in legno verniciati di colore bianco in buone condizioni; presenti cappuccine rivestite esternamente in rame;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia a "semplice vista" pare a norma; tuttavia, non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo a pannelli radianti (anche per raffrescamento): presenti elementi scaldia salviette nei bagni;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo tramite caldaia a gas ubicata esternamente; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto allarme: presente predisposizione
- altezza dei locali: H max mt 3,55 circa; H min mt 1,03 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Per l'immobile oggetto della presente non è stato possibile, allo stato, effettuare l'ispezione sul sito del CEER atteso che il servizio Visura Ape è allo stato sospeso per interventi di manutenzione del sito e che sarà nuovamente fruibile, pare, verso la metà del mese di maggio 2024

🕒 11 APRILE 2024

Ripristino servizio di Visura

👉 **APE**

Si avvisano i gentili utenti che, in seguito a un intervento di manutenzione straordinaria, il servizio di Visura APE verrà ripristinato nella seconda metà del mese di maggio 2024.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute. Si consiglia verifica ed eventuale/se del caso, messa a norma. Di tali mancanze e delle eventuali regolarizzazioni si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 22/09/2023 (**all. 2-verbale di sopralluogo**). La scrivente, in data 22/09/2023, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico. L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dalla debitrice esecuta Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:



Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome della debitrice quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla relazione notarile in atti, facente stato alla data del 10/07/2023, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alle date del 24/08/2023 e del 15/04/2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Si precisa che l'immobile in oggetto, identificato al NCEU di Milano al Foglio 393 Particella 1 Subalterno **759** è stato generato per fusione e diversa distribuzione interna dai soppressi Subalterni 745 (già subalterno 713) e 746 (già Subalterno 714)

- ✓ All'esecutata, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 745 (ex sub. 715) è pervenuta per atto di compravendita del 28/01/2010 Numero di repertorio 100/76 Notaio Grossi Marcello di Milano **trascritto a Milano 1 il 24/02/2010 nn. 10583/6679** da potere di *omissis*

Al quadro D della nota come segue:

"SI FA AVVERTENZA CHE RESTANO ESCLUSE DALLA VENDITA LA PORZIONE DI INGRESSO COSTITUITA DA UNA FASCIA DELLA LARGHEZZA DI UN METRO CIRCA. POSTA LUNGO LA PARETE DI CONFINE ALL'ARRIVO DELLA SCALA DI ACCESSO. SULLA QUALE VENGONO COMUNQUE CONCESSI IL DIRITTO DI PASSAGGIO E IL DIRITTO DI SOPRALEVVAZIONE, NONCHE' LA SCALA STESSA. TALI BENI SONO EVIDENZIATI IN TINTA GIALLA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA SUB "A" AL TRASCRIVENDO ATTO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE, OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA DELLE PARTI, ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE QUI NON RIPORTATI SI FA PIENO RIFERIMENTO A QUELLI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO."

- ✓ All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 746 (ex sub. 714) è pervenuta per atto di compravendita del 28/01/2010 Numero di repertorio 100/76 Notaio GROSSI Marcello di Milano **trascritto a Milano 1 il 24/02/2010 nn. 10584/6680** da potere di *omissis*

Al quadro D della nota come segue:

"ALL'UNITA' IMMOBILIARE, OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA DELLE PARTI, ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE QUI NON RIPORTATI SI FA PIENO RIFERIMENTO A QUELLI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO."

Stralcio dal rogito:

"IN PRIMO LUOGO

1) La venditrice cede e vende alla debitrice, che accetta ed acquista, la piena esclusiva proprietà del seguente bene immobile:

- in Comune di Milano (MI), a parte del fabbricato in regime di condominio sito in piazza Tricolore, n. 2/4, la porzione di sottotetto destinata ad uso abitazione, posta al sesto piano e composta da due locali oltre cucina e servizi, in corso di totale ristrutturazione, con annesso ingresso pertinenziale di proprietà esclusiva, nonché con annesso il locale di ingresso della porzione immobiliare infra descritta al. IN SECONDO LUOGO, del presente atto....."

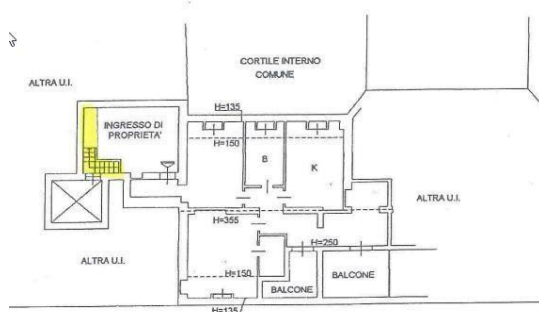
"Si fa avvertenza che restano escluse dalla presente vendita la porzione di ingresso



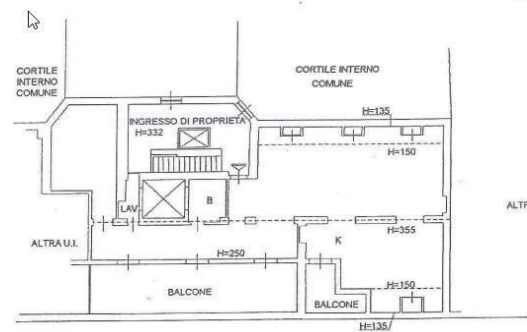
costituita da una fascia della larghezza di un metro circa, posta lungo la parete di confine all'arrivo della scala di accesso, sulla quale vengono comunque concessi il diritto di passaggio e il diritto di sopraelevazione, nonché la scala stessa. Tali beni sono evidenziati in tinta gialla nella planimetria catastale già allegata sub "A"

"Le unità immobiliari sono dedotte in contratto nell'attuale stato di fatto è di diritto, con le inerenti ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive, con gli obblighi e i diritti dipendenti dalla situazione di condominio della casa e di cui al relativo regolamento, che trovasi allegato all'atto in data 22 dicembre 1971, n. 56.516/20.255 di repertorio del notaio Cesare Gallavresi di Milano, ivi registrato in data 4 gennaio 1972 al n. 131/71M serie F, dandosi atto che dallo stesso risulta (articolo 3) che la parte venditrice si riservò la proprietà piena di tutti i solai con conseguente diritto di eventuale soprizzo, regolamento che la parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare"

"In particolare, la parte venditrice dichiara che all'interno dell'ingresso dell'unità immobiliare da lei venduta vi è il tetto del vano ascensore condominiale limitrofo alla scala 3, sulla cui sovrastante proiezione il condominio potrebbe avanzare pretese."



scheda sub. 745 da rogito (fuori scala)



scheda sub. 746 da rogito (fuori scala)

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia conforme atto ricevuto dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all.**
N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alla venditrice la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile Milano, Foglio 393 Particella 1 Sub. 714, è pervenuta per atto di compravendita del 14/06/2001 Numero di repertorio 4137 Notaio Rezia Maria Giuseppina di Milano **trascritto a Milano 1 il 10/07/2001 nn. 43241/29675** da potere

Al quadro D della nota come segue:

LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE PER LO STABILE ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA 22 DICEMBRE 1971 N. 56516/20255 DI REPERTORIO NOTAIO CESARE GALLAVRESI DI MILANO, REGISTRATO A MILANO IL 4 GENNAIO 1972 AL N. 131 71M SERIE F, DANDOSI ATTO CHE DALLO STESSO RISULTA (ARTICOLO 3) CHE LA VENDITRICE SI E RISERVATA "LA PROPRIETA PIENA DI TUTTI I SOLAI CON CONSEGUENTE DIRITTO DI EVENTUALE SOPRALZO E SI RISERVA ALTRESI A TITOLO PERPETUO PER SE E SUCCESSORI L'USO ESCLUSIVO DEL CORTILE DELLA CASA IN PIAZZA TRICOLORE N. 2"; LA PARTE ACQUIRENTE SI E OBBLIGATA PURE AD APPROVARE IN UNIONE AGLI ALTRI CONDOMINI LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Rispetto alla certificazione notarile in atti si riporta quanto segue per meglio precisare la provenienza dei solai che a seguito di cambi d'uso e recupero abitativo sottotetto hanno generato anche il bene in oggetto:



- ✓ la proprietà delle porzioni al piano solaio poi oggetto di cambi d'uso e recupero abitativo sottotetto, di cui sono parte i beni in oggetto, pervenne per titoli ultraventennali, parte, insieme a maggiore consistenza (intero fabbricato), per successione legittima testamento olografo fu pubblicato con verbale in data 24 gennaio 1950 n. 4432/1716 di repertorio a rogito del Notaio Cesare Gallavresi di Milano, ivi registrato il 2 febbraio 1950 al n. 15794 vol. 915 fol. 73;
parte (un vano solaio) per atto di Permuta del 08/03/1982 rep. n.15745/1930 Notaio Antonio Gallavresi di Milano, trascritto a Milano il 05/03/1982 nn.10683/8419

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla relazione notarile in atti, facente stato alla data del 10/07/2023, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alle date del 24/08/2023 e del 15/04/2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- **Trascrizione a Milano 1 in data 19.07.2012 ai nn. 38211/28022** relativa a Contratto Preliminare di Compravendita
A margine della suddetta formalità non risultano annotazioni.
(copia contratto preliminare reperita dalla scrivente presso l'Archivio Notarile **all. N. 4- Provenienze**)

Trascrizione a Milano 1 ai NN. 22581/16584 del 03/05/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Grava sul diritto di Usufrutto del bene in oggetto Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759

Trascrizione a Milano 1 ai NN. 30781/22639 del 17/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Grava sul diritto di Usufrutto del bene in oggetto Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759

TRASCRIZIONE NN. 48198/35636 del 01/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Grava sul diritto di Usufrutto del bene in oggetto Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759

- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Iscrizioni**

Iscrizione a Milano 1 ai NN. 2611/341 del 22/01/2014 Ipoteca Giudiziale



Grava su Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759

Iscrizione a Milano 1 ai NN. 42325/6546 del 03/08/2012 Ipoteca Giudiziale

Grava su Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759

Iscrizione a Milano 1 ai NN. 10585/2267 del 24/02/2010 Ipoteca Volontaria

Grava su Milano Foglio 393 Particella I Sub. 745 Particella 1 Sub. 746 (subalterni soppressi che hanno generato, per fusione, l'attuale sub. 759)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/06/2023 rep. 16207, **trascritto a Milano 1 in data 06/07/2023 ai nn. 48703/36688**

Grava su Milano Foglio 393 Particella 1 Sub. 759



(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezioni ipotecarie**)

- **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alle date del 24/08/2023 e del 15/04/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezioni ipotecarie**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile 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, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 15/11/2023 ed in data 17/04/2024 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

"l'importo a consuntivo gestione ordinaria 2022/2023 è di euro:

Unità 93 € 1.920,23

Unità 96 € 3.166,15

l'importo a preventivo gestione ordinaria 2023/2024 è di euro:

Unità 93 € 1.753,04

Unità 96 € 2.868,90"

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 5.000,00 circa (come riferite dall'amministratore)

"I millesimi di proprietà, che sono sulle 2 u.i. in quanto mai ci è stata comunicata l'unione, sono per l'u.i. 93 mm. 9,9260 e per l'u.i. 96 mm. 16,2480.

Vi sono pendenti:

- D.I. ESECUTIVO E NON OPPOSTO CONTRO XXXXXXXXXXXX E RELATIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIB. MI.;

- RICORSO PER D.I. TRIB. MI. PROPOSTO CONTRO

- OPPOSIZIONE DECRETO INGIUNTIVO DIRETTORE LAVORI.

Non vi sono lavori straordinari deliberati.

Non sappiamo se vi siano problematiche di varia natura con le altre u.i. condominiali.

Non abbiamo rilasciato autorizzazioni."

Millesimi proprietà: mm. 9,9260 per l'u.i. 93 (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: mm. 16,2480 per l'u.i. 96 (come riferite dall'amministratore)



Millesimi TOT: 26,174

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

Si riporta, come già da titoli di provenienza, che da articolo 3 del regolamento di tipo contrattuale (allegato alla prima vendita) la venditrice si era riservata la proprietà piena di tutti solai, con conseguente diritto di sopralzo (attività compiuta per l'unità in oggetto) oltre all'uso esclusivo del cortile della casa di Piazza Tricolore 2, a titolo perpetuo per sé e successori.

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta e copia Regolamento di condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento Condominiale

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in NAF- Nuclei di Antica Formazione (Titolo II – Capo IV) – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art.19.2. b).

Le facciate su Piazza Tricolore, su Viale Bianca Maria e in parte su Viale Premuda rientrano in beni paesaggistici - codice dei beni culturali e del paesaggio (D Lgs n. 42/2004 – Parte Terza); i fronti su viale Bianca Maria in edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano; i fronti su Piazza Tricolore e in parte su Viale Premuda sono, sino al colmo degli edifici ricomprese nell'ambito di tutela su cui si affacciano.

Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1 c-d); ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 – prescrizioni a-c), NA, PTCP)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale d'epoca, edificato nei primi anni del '900 e sottoposto, in epoca più recente (dal 2000 al 2010 circa), a numerosi interventi edilizi (ristrutturazione, cambi d'uso, condoni, frazionamento e fusione delle originarie unità immobiliari, diversa distribuzione spazi interni e spazi condominiali con formazione di ascensori, cappuccine, ecc..) nonché ad intervento di recupero abitativo del sottotetto (riguardante anche l'immobile in oggetto)

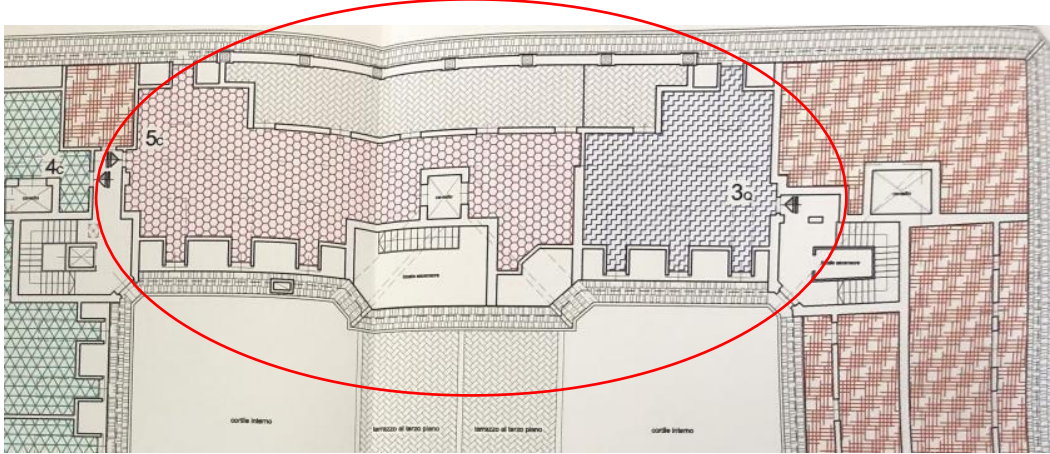
La scrivente ha provveduto a presentare n. 3 istanza accesso atti edilizi presso gli uffici preposti (per la ricerca degli atti di fabbrica, eventuale abitabilità, nonché per le successive pratiche presentate riguardanti anche il bene in oggetto).

Per quanto riguarda gli atti di fabbrica gli stessi sono risultati irreperibili (già Piazza Monforte, edificato con licenza del 1893 come appreso presso l'archivio storico del Castello); sono state rinvenute solamente due agibilità parziali per immobili riformati ai piani ammezzato e quarto. Per quanto riguarda gli interventi edilizi di ristrutturazione, frazionamenti/fusione, cambi d'uso, formazione ascensore, riguardanti il piano sesto sottotetto, gli uffici preposti hanno rinvenuto

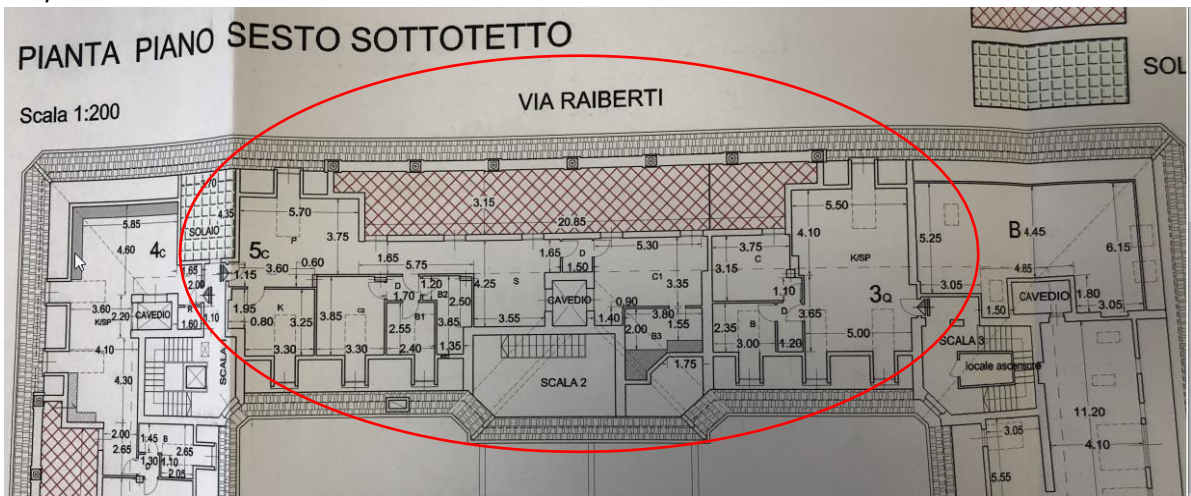


quanto segue:

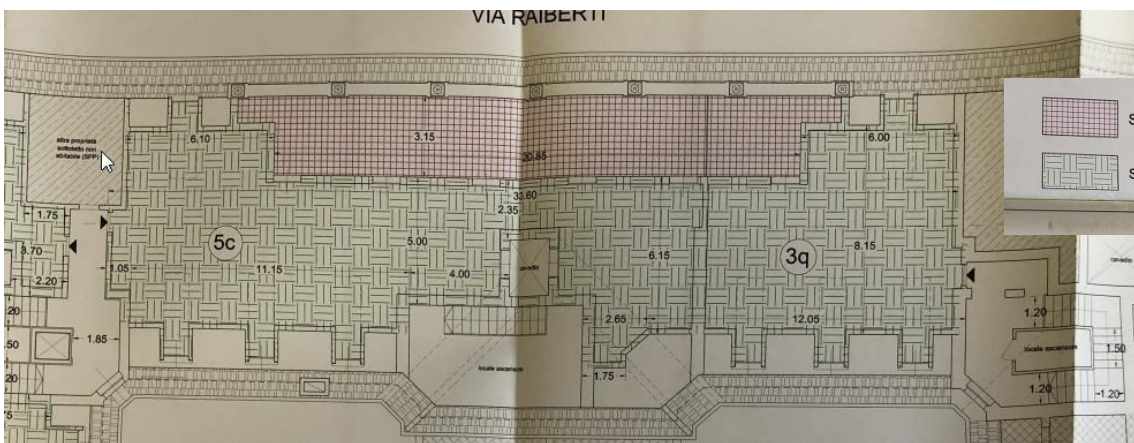
- o Denuncia di Inizio Attività del 26.04.2001 PG 15.109.176 per recupero abitativo di sottotetto esistente ai sensi L.R. 22/1999 e sopraelevazione dei volumi scala interni relativamente a tutto il piano sottotetto del fabbricato, con integrazioni del 16.05.2001 Pg 17.312.176 e del 01.08.2001 Pg 29.189.176, con comunicazione in data 15.10.2001 prot. 054802 dei nuovi nominativi dei proprietari per l'intervento



Proprietà al 2001



Stralcio progetto - unità 5c e 3a Dia 2001 prima della fusione



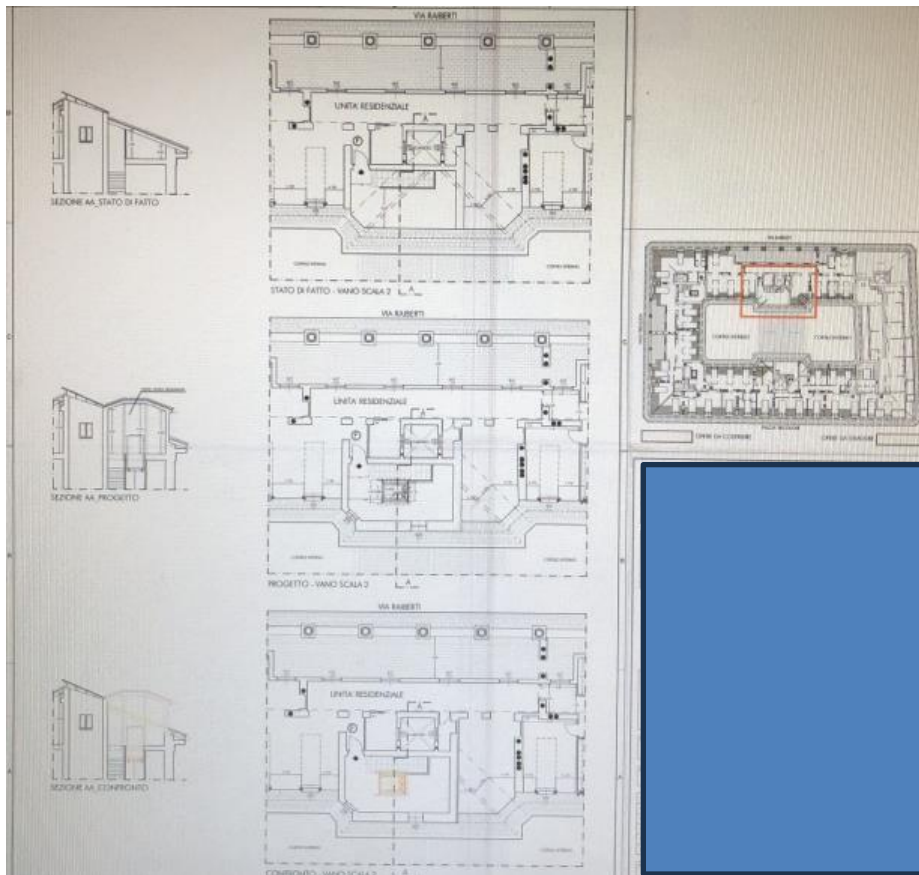
Stralcio tavola verifica superfici Dia 2001

- o Denuncia di Inizio Attività del 14.05.2007 PG 437246/2004 wf. 4609/2007 per, prolungamento, di un piano, del vano corsa di ascensore esistente nella scala 2; formazione, in copertura, di relativo vano extra corsa. Presente assenso a firma



dell'amministratore dello stabile ai lavori.

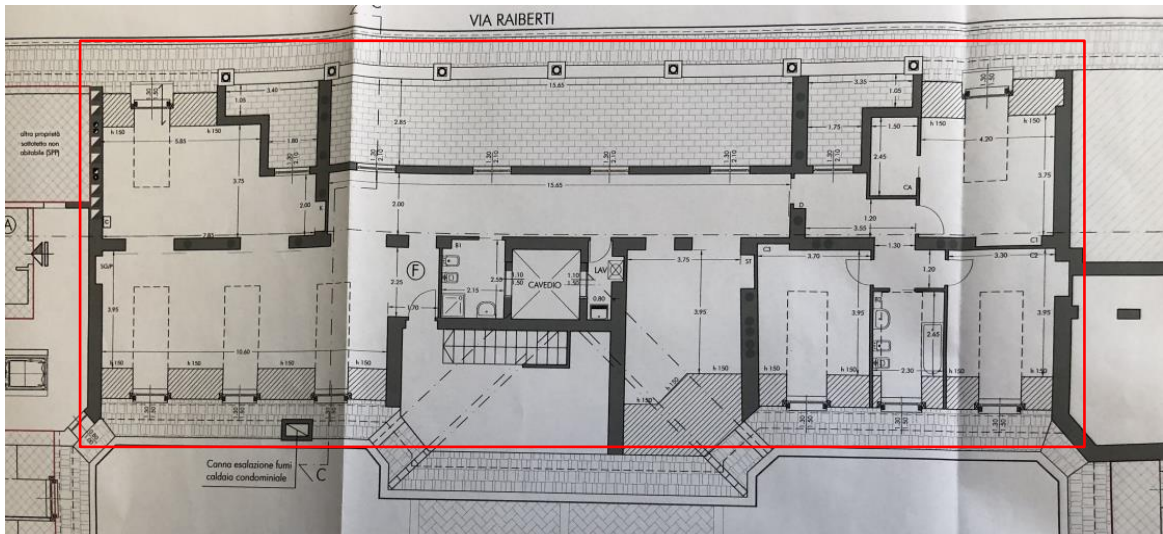
Con integrazioni protocollate in data 26.06.2007 Pg. 579.835/07



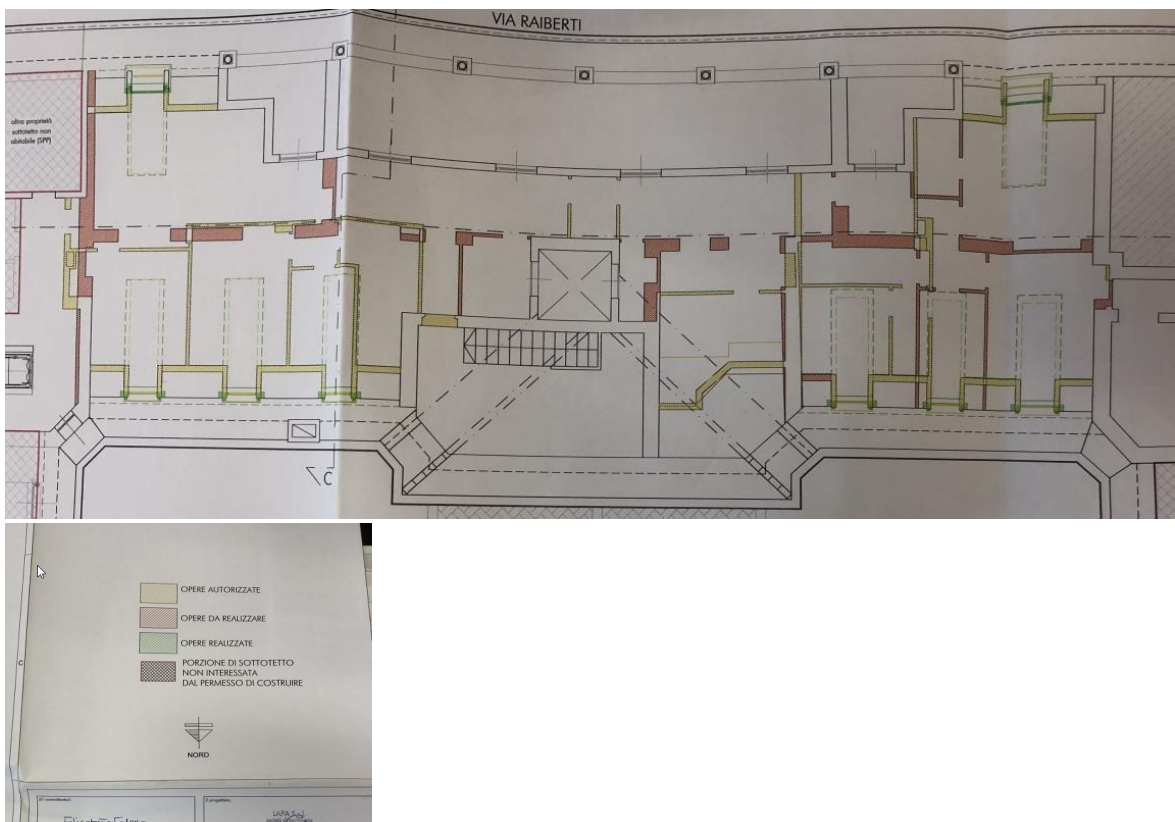
Stralcio progetto Dia 2007 sopra citata

- Domanda di Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) ai sensi art. 33 della L.R. 12/05 per recupero abitativo di sottotetto, presentata in data 23.11.2007 PG. 1025378/2007 w.f. 9828/2007, a parziale sanatoria della Dia del 2001 per modifiche delle falde di copertura e modifiche interne – archiviata ed unita alla
- Domanda di Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) ai sensi art. 33 della L.R. 12/05 presentata in data 09.07.2008 PG. 55584/2008 w.f. 5697/2008 a sanatoria della Dia del 2001 per modifiche delle falde di copertura e modifiche interne, comportante anche, per le, all'epoca, 2 unità "5c e 3a" (come nei tipi grafici) la loro fusione in una unità, oggetto della presente, nonché la chiusura della porta di accesso all'unità "5c" dalla scala 1, e la creazione di ingresso all'unità dal vano scala 2, con integrazioni presentate in data 30.10.2008 PG 851058/2008 ed in data 16.01.2009 PG 27487/2009 Con Certificazione di Compatibilità paesaggistica n. 33/2006 rilasciata in data 28.07.2008;
- a cui ha fatto seguito rilascio di Permesso di Costruire N. 84 del 08.07.2009 relativo a pratica w.f. 5697/2008 per la realizzazione di interventi edilizi in difformità alla Dia per recupero sottotetto del 26.04.2001 PG 15.109.176.
Con rettifica di PdC emessa il 11.09.2009 per modifiche ai conteggi degli oneri
E con Integrazione alla rettifica del PdC emessa in data 18.01.2010 per inclusione anche del nominativo della sig.ra ****Omissis*** tra i proprietari delle unità immobiliari di cui al PdC.
Quindi PdC n. 84 del 08.07.2009 è da intendersi rilasciato a ***Omissis***





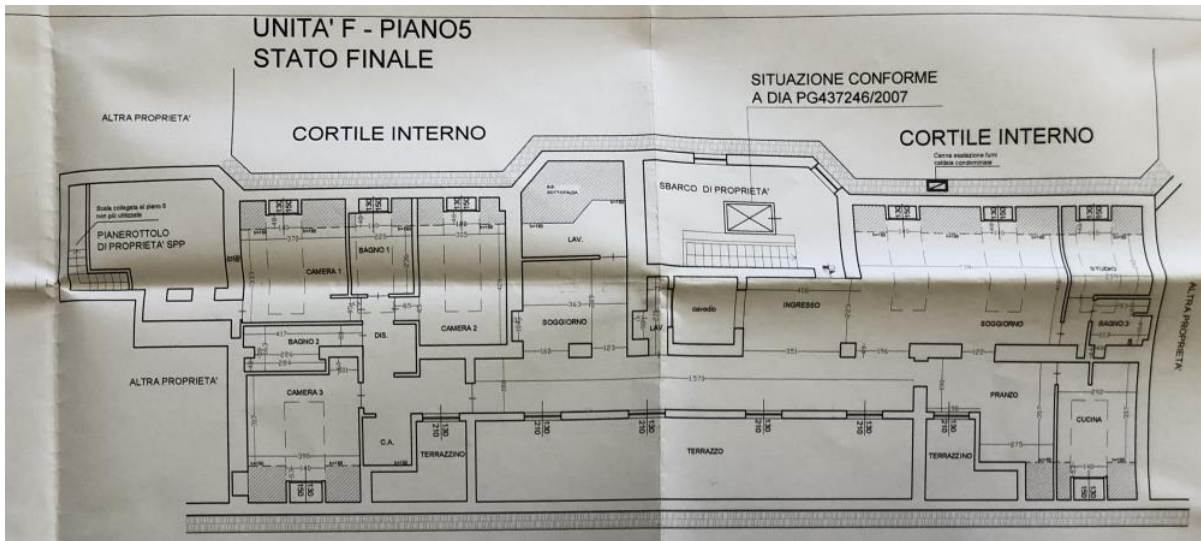
Stralcio progetto PdC n. 84 del 2009 ultimo aggiornamento – due unità fuse in una sola indicata come appartamento F con unico ingresso - presenti due terrazzini oltre al terrazzo



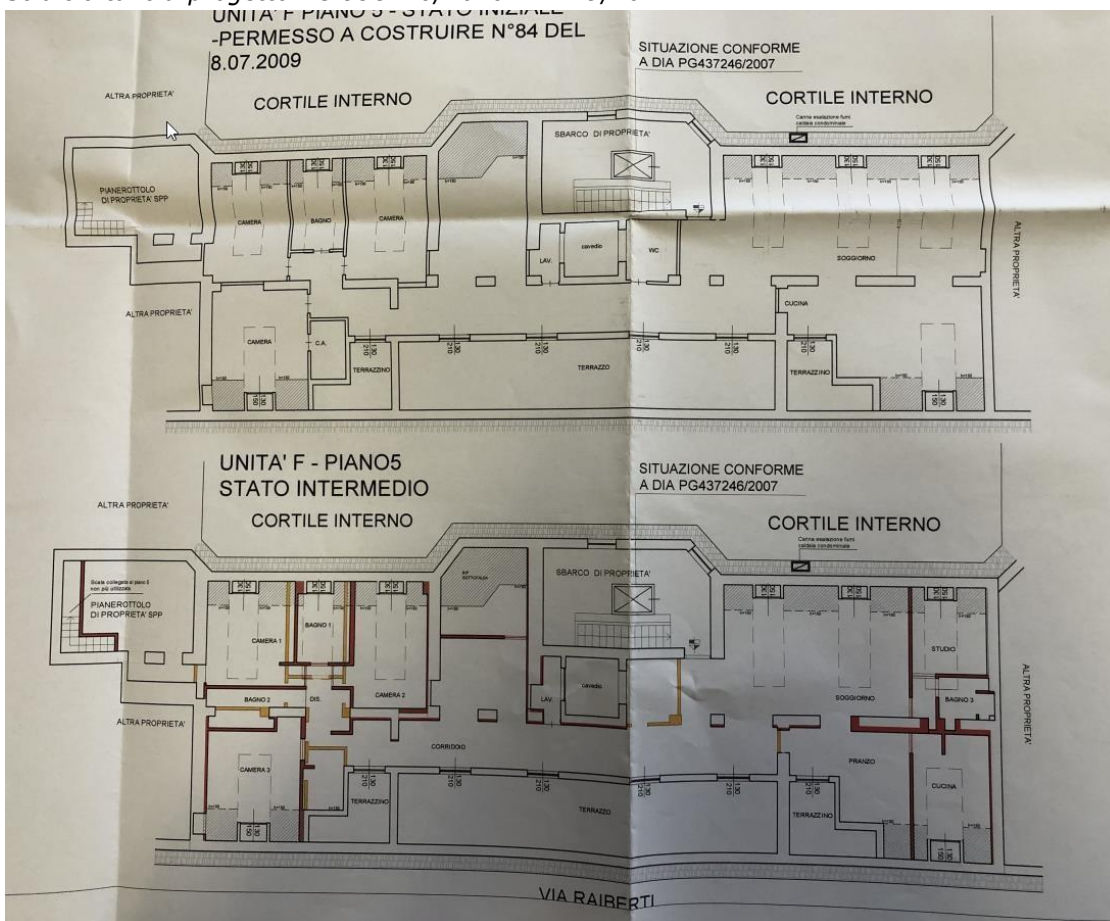
Stralcio tavole confronto PdC n. 84 del 2009 ultimo aggiornamento

- Comunicazione di Inizio Lavori relativa al PdC n. 84 w.f. 5697/2008 riguardante solamente l'appartamento F (oggetto della presente), presentata da *Omissis* (delegata in quanto futura proprietaria da *Omissis*) in data 28.01.2020 PG. 67357/2010
- Variante minore ai sensi art. 68 R.E. a di Permesso di Costruire N. 84 del 08.07.2009 relativo a pratica w.f. 5697/2008 presentata da *Omissis* in data 23.12.2010 PG. 995770/2010 w.f. 49/2011 per modifiche tavolati interni al sub. 759 (note: nelle tavole grafiche erroneamente indicato piano 5° anziché 6°)





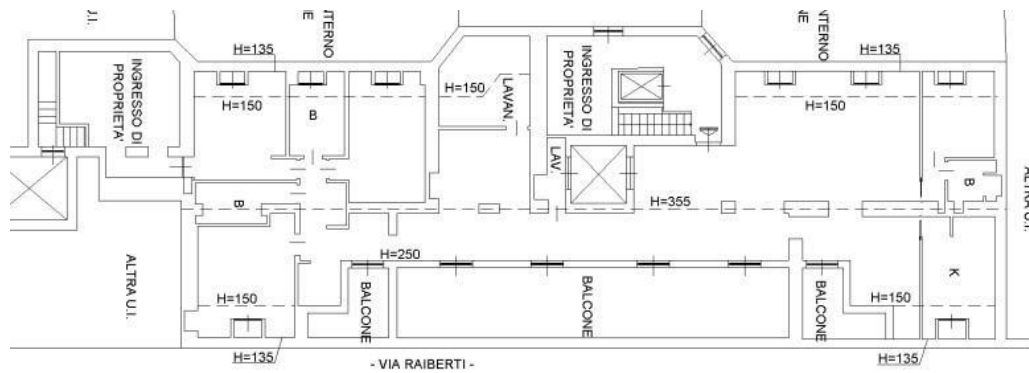
Stralcio tavola progetto PG 995770/2010 w.f. 49/2011



Stralcio tavola stato di partenza e modifiche PG 995770/2010 w.f. 49/2011

- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta certificato agibilità parziale ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 presentata da *Omissis* in data 02.03.2010 PG 165790/2010 relativa al PdC n. 84
- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta certificato agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 presentata da *Omissis* in data 23.12.2010 PG 995023/2010 relativa al PdC n. 84 e alla successiva variante n. 995770 del 08.07.2010, con aggiornamento planimetria catastale e certificazioni.





scheda sub. 759 in atti (fuori scala)

Dalla visione dei fascicoli messi a disposizione dagli uffici preposti non paiono risultare richieste/implementi/osservazioni o altro alle dichiarazioni di fine lavori sopra citate; pertanto, parrebbe essersi attestato il silenzio assenso.

Con passaggio in archivio "nulla più occorrendo" nel 2015.

Note:

La scrivente ha provveduto a presentare n. 3 istanze accesso atti presso gli uffici preposti del Comune di Milano.

Per alcune pratiche paesaggistiche gli uffici preposti hanno risposto alla scrivente con lettera atti irreperibili.

Per quanto riguarda le pratiche visionate, si riporta che gli uffici hanno messo a disposizione le pratiche rinvenute in momenti diversi e presso uffici diversi, in parte in formato digitale (visionate a video), in parte in formato cartaceo, che le stesse si sono presentate di non facile comprensione, oggetto di precedenti prese visioni, in ordine assai confuso e catalogate in modo disordinato.

La scrivente, dopo aver sollecitato gli uffici, circa la completezza o meno di quanto dagli stessi prodotto e visionato dalla scrivente, riceveva riscontro via mail che le istanze erano state evase.

La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni eventualmente mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti, attese anche le notorie "difficoltà" degli uffici stessi.

*(Istanze accesso atti, lettera atti irreperibili, mail solleciti + mail di riscontro uffici, pratiche citate con stralci grafici significativi **all. N.7- Pratiche edilizie**)*

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (22/09/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alle ultime pratiche edilizie assentite (PdC n. 84 del 2009 e variante minore PG 995770/2010 w.f. 49/2011) ed alla scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di tavolati ed apertura di nuovi vani porta;
- mancata formazione di due piccoli balconi inglobati nella superficie coperta in falda con aumento di SLP (al posto dei balconcini sono presenti una porzione di "locale giorno" ed un locale "ad uso cameretta");
- formazione di locale "ad uso camera" nello spazio di ingresso (Scala 2- snr) con demolizione di porzioni di muratura portante per formazione di vani porta tra il suddetto



- locale e l'adiacente locale lavanderia e sempre tra il suddetto locale ed il piccolo locale bagno (ex lavanderia) con affaccio sul cavedio;
- formazione di velux in falda verso via Raiberti;
 - formazione di locale bagno nello spazio di ingresso spp (scala 3);
 - mancata formazione/posizionamento di strutture/arredi fissi in quasi tutti gli spazi in falda con H minore di 1,50 mt (non abitabili);
 - tamponatura finestra cavedio nella zona giorno

Pertanto, il futuro eventuale acquirente dovrà, (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti), come anche appreso dai tecnici preposti a seguito di colloquio telefonico, presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria (oltre a probabile pratica per valutazione di carattere "paesistico") o per il ripristino di quanto legittimato o, qualora possibile, per la regolarizzazione dello stato di fatto (rispetto ai parametri urbanistici/edilizi vigenti, essendosi riscontrata l'esistenza dei sopra indicati titoli abilitativi edilizi realizzati in parziale difformità), corredata dalla necessaria documentazione e verifica/relazione strutturale (per demolizione porzione muratura portante e per verifica falde) secondo il criterio della fiscalizzazione (convertire eventuale demolizione in una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione) con contestuale aggiornamento catastale, ricordando tuttavia per quanto riguarda le opere realizzate nei vani di ingresso (porzioni non residenziali e senza permanenza di persone), le stesse sono state realizzate in totale difformità dai titoli e pertanto andrà ripristinato lo stato legittimato. Il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

L'eventuale futuro aggiudicatario potrebbe dover provvedere inoltre (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità parziale) corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2 % (vedasi Punto 9.4)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
piano 6 sottotetto	mq.	245,0	100%	245,0
porzioni sottotetto < H1,50 mt	mq.	55,5	30%	16,7
porzioni in falda (ex balconi non realizzati)	mq.	19,0	40%	7,6
terrazzo	mq.	50,0	30%	15,0
ingresso "di proprietà" snr scala 2	mq.	26,0	40%	10,4
ingresso di "proprietà" spp scala 3	mq.	24,0	40%	9,6
		419,5		304,3
		mq. lordi		mq. commerciali
				304

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 % ininfluente 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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 microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 – zona B19 – zona Centrale/ VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA
- Valori OMI dichiarati periodo dicembre 2022/dicembre 2023 raggio di 100 mt
- valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato

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	A3	304,0	€ 8.500,00	€ 2.584.000,00
				€ 2.584.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 8% come segue: 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 e 2% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

LOTTO UNICO

- Valore € 2.584.000,00
- Riduzione del valore del 7% (5% +2%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 : -€ 180.880,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 9.708,32

€ 2.393.411,68

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 2.393.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO: NON ricorre il caso	€ 0,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

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 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.

Con osservanza
Milano, 17/04/2024

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

