

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 846/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
MILANO viale Fulvio Testi n. 56

LOTTO 1 abitazione piano 5° con solaio,
LOTTO 2 abitazione piano 7° con solai,
LOTTO 3 box



LOTTO 1 >>>abitazione + solaio /**LOTTO 2** >>>abitazione + solai /**LOTTO 3** >>> box

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO 1****Corpo A**

Bene in Milano viale Fulvio Testi n. 56
 Categoria: **A/2** [abitazione civile]
 Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **10**

LOTTO 2**Corpo B**

Bene in Milano viale Fulvio Testi n. 56
 Categoria: **A/3** [abitazione economica]
 Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **16**

LOTTO 3**Corpo C**

Bene in Milano viale Fulvio Testi n. 56
 Categoria: **C/6** [box]
 Dati Catastali: foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**

LOTTI 1, 2, 3

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 27/11/2024, ho riscontrato che il bene è occupato dalla proprietaria, signora [REDACTED] dalla sua famiglia, l'unità è arredata.

Corpo B: al sopralluogo, eseguito il 27/11/2024, ho riscontrato che il bene è libero (non abitato e non arredato).

Corpo C: al sopralluogo, eseguito il 27/11/2024, ho riscontrato che nel bene non vi sono autovetture ma solo oggetti o scaffalature.

Contratti di locazione in essere

LOTTI 1, 2, 3 nessuno come confermato da Agenzia delle Entrate in data 18/11/2024

Comproprietari – nessuno-

LOTTI 1, 2, 3 proprietà 1/1 signora [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni**LOTTO 1**

libero: € **537.000,00** (euro cinquecentotrentasettemila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2

libero: € **332.000,00** (euro trecentotrentaduemila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 3

libero: € **25.000,00** (euro venticinquemila/00)

occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1, 2, 3

- CORPO A - abitazione** - piano 4° - con vano solaio al piano 8°
CORPO B - abitazione - piano 7° - con due vani solaio al piano 8°
CORPO C - box - piano interrato /s1-

1. LOTTO 1, 2, 3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano viale Fulvio Testi n. 56, consistente in:

- **appartamento al piano 4° composto da tre locali, cucina abitabile, doppi servizi, due balconi e vano solaio al piano sottotetto/8°**

Altezza locali abitabili al piano 4° cm 290 circa, al piano sottotetto da cm 60 a 250.

Altezza minima servizio igienico: cm 290.

Altezza minima disimpegno: cm 290.

L'appartamento si trova al piano 4°; l'unità immobiliare (sub. 10) ha accesso dalla distribuzione condominiale mediante una porta principale ed una di servizio (attualmente non utilizzata perché chiusa sul lato interno).

Il vano scala condominiale è dotato di ascensore.

Vi sono due appartamenti per piano.

Il solaio è accessibile dal solo vano scala (l'ascensore arriva sino al piano 7° poi vi è una rampa, di larghezza ridotta, che collega il piano 7° al piano 8° in cui vi sono i vani solaio).

CORPO B

Unità immobiliare sita in Comune di Milano viale Fulvio Testi n. 56, consistente in:

- **appartamento al piano 7° composto da tre locali, locale indicato sui disegni come cucina (attualmente privo di impianti), servizio igienico, "balcone stretto" lato strada e terrazzo sul lato cortile e due vani solaio (adiacenti) al piano sottotetto/8°.**

Altezza locali abitabili al piano quarto cm 290 circa, al piano sottotetto da 10 a 285 cm

Altezza minima servizio igienico: cm 290.

Altezza minima disimpegno: cm 290.

L'appartamento si trova al piano 7°; l'unità immobiliare (sub. 16) ha accesso dalla distribuzione condominiale mediante la porta blindata.

Il vano scala condominiale è dotato di ascensore.

Vi sono due appartamenti per piano.

Il solaio è accessibile dal solo vano scala (l'ascensore arriva sino al piano 7° poi vi è una rampa, di larghezza ridotta, che collega il piano 7° al piano 8° in cui vi sono i vani solaio).

CORPO C

Unità immobiliare sita in Comune di Milano viale Fulvio Testi n. 56, piano interrato consistente in:

- un **box** di forma trapezoidale

Dimensioni cm 250 x cm 545 circa. Altezza cm 240 circa.

Il box è sul lato Est del fabbricato, nel corpo di fabbrica (costituito da sette box) staccato dal fabbricato principale. L'accesso carraio ai box, avviene dal cortile, che è ad una quota inferiore alla strada (mediante rampa/cancello carraio posto a lato del fabbricato multipiano) e pedonale dalla scala condominiale interna.



Dal cortile condominiale si accede a tutti i box – con ingresso "a spina di pesce".

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà**
delle unità immobiliari **CORPO A - C** di:

signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

delle unità immobiliari **CORPO B** di:

signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO viale Fulvio Testi n. 56 come segue (ALL. da 1 a 3)

dati identificativi:

CORPO A

Intestato: signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

proprietà per 1/1

Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **10**

dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/2**, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale 117 mq escluse aree scoperte mq 115, rendita € 1.030,33 (inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015)

indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piani 4°-8°**;

dati derivanti da:

* variazione del QUADRO TARIFFARIO del giorno 01/01/1992

foglio **141**, particella **38**, subalterno **10**,

dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/2**, classe 8, consistenza 7 vani, rendita Lire 1.995.000 / € 1.030,33

* scheda d'impianto -planimetria presentata 06/05/1960 n° 1284 -

foglio **141**, particella **38**, subalterno **10**,

dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/2**, classe 8, consistenza 7 vani, rendita Lire 3.346

indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piani 4°-8°**;

CORPO B

Intestato: signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

proprietà per 1/1

Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **16**

dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/3**, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 98 mq escluse aree scoperte mq 96, rendita € 805,67 (inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015)

indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piani 7°-8°**;

dati derivanti da:

* variazione del QUADRO TARIFFARIO del giorno 01/01/1992

foglio **141**, particella **38**, subalterno **16**,

dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/3**, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Lire 1.560.000 / € 805,67

* scheda d'impianto -planimetria presentata 06/05/1960 n° 1294 -
 foglio **141**, particella **38**, subalterno **16**,
 dati classamento: zona censuaria 3, cat. **A/3**, classe 4, consistenza vani 6,0,
 rendita Lire 2.760
 indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piani 4°-8°**;

CORPO C

Intestato: signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)
 nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 proprietà per 1/1

Dati Catastali: foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**
 dati classamento: zona censuaria 3, cat. **C/6**, classe 7, consistenza 13 mq, rendita € 75,87
 (inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015)
 indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piano t**;

dati derivanti da:

* variazione del QUADRO TARIFFARIO del giorno 01/01/1992
 foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**,
 dati classamento: zona censuaria 3, cat. **C/6**, classe 7, consistenza 13 mq, rendita Lire
 146.900 / € 75,87

* scheda d'impianto -planimetria presentata 06/05/1960 n° 1294 -
 foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**,
 dati classamento: zona censuaria 3, cat. **C/6**, classe 7, consistenza 13 mq,
 rendita Lire 241
 indirizzo catastale: Comune di **Milano viale Fulvio Testi n. 56 piano t**;

1.4. A Coerenze CORPI A, B e C (sub.10 + sub. 16 + sub. 3) in senso orario**CORPO A**

Coerenze appartamento da Nord:- altra u.i.u., parti comuni, ascensore comune, vano
 scala comune
 - parti comuni (cortile),
 - parti comuni (cortile e rampa carraia)
 - parti comuni (cortile lato Viale Fulvio Testi)

Coerenze vano solaio da Nord:
 - altra u.i.u.,
 - parti comuni (corridoio solai),
 - altra u.i.u.,
 - parti comuni (cortile lato Viale Fulvio Testi)

CORPO B

Coerenze appartamento da nord: :- altra u.i.u., parti comuni, ascensore comune, vano
 scala comune
 - parti comuni (cortile),
 - parti comuni (cortile e rampa carraia)
 - parti comuni (cortile lato Viale Fulvio Testi)

Coerenze vani solaio da Nord:
 - ente comune,
 - parti comuni (cortile),
 - altra u.i.u.,
 - parti comuni (corridoio solai)



CORPO C

- Coerenze box da Nord: - altra u.i.u. (box)
 - via Bitti
 - altra u.i.u. (box)
 - parti comuni (corsello)

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

I beni dei

LOTTO 1 **CORPO A**

LOTTO 2 **CORPO B**

LOTTO 3 **CORPO C** sono identificati correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 59068 part. n. 44175 del 09/09/2024);

2. LOTTI 1, 2, 3 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Tipologia prevalente: edifici multipiano

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus 86, tram 7 e 31 e metropolitana M5 fermata Ca Granda.

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A4 (uscita Sesto S.G.),
 - nei pressi della SS36 e SS35

In prossimità vi sono negozi al dettaglio, sportelli bancari, ospedale, scuole primarie e secondarie, luoghi di culto ecc.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato è costituito da 17 unità immobiliari principalmente abitative distribuite dal piano rialzato al piano 7°. Vi è poi il corpo esterno costituito dai sette box.

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono due appartamenti e un box.

L'accesso al fabbricato, sia pedonale che carraio, avviene dalla strada, controviale di viale Fulvio Testi.

Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Le unità abitative oggetto della presente procedura esecutiva hanno accesso dal vano scala (una porta d'ingresso blindata ed una porta di servizio al piano 4° ed una sola porta blindata al piano 7°).

Al box, con serranda scorrevole laterale, si accede dal cancello carraio al piano strada, vi è poi la rampa che collega il piano strada al sottostante cortile/corsello condominiale.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciate principali: rivestimento in pietra a tessere in spaccatello e intonaco in condizioni di manutenzione ottime (manutenzione facciate principali nel 2010)
- altre facciate: in tessere in spaccatello in condizioni di manutenzione buone.
- copertura: a doppia falda con copertura in lastre gresate;
- accesso: CORPO A n° 1 porta blindata principale e una porta di servizio;
 CORPO B n° 1 porta blindata principale;
 CORPO C - n° 1 serranda scorrevole in metallo;
- androne condominiale: al piano rialzato caratterizzato dalla guardiola ed elementi decorativi applicati alle pareti, si presenta in buono stato di manutenzione;



- scale: condominiali in buono stato di manutenzione
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: muratura e cancellata metallica
anta scorrevole per l'accesso pedonale e a anta battente per l'accesso carraio
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: - buone (compatibili con l'età del fabbricato) -.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7 FOTO lotti 1-2-3 corpi A, B e C)

CORPI A e B

Unità immobiliari site nel Comune di Milano viale Fulvio Testi n. 56,

CORPO A abitazione

al piano 4° con due balconi

- esposizione tripla (Est, Sud, Ovest).
- porta di accesso blindata, porta di servizio collegata alla cucina (in occasione del sopralluogo appare tamponata sul lato interno)
- infissi esterni: a battente - in alluminio

In cucina colore bianco esterno ed interno, in condizioni di manutenzione buone; negli altri locali infissi in alluminio color bronzo/ottone in condizioni di manutenzione buone compatibili con l'età

- infissi interni: in parte in legno - in normali condizioni di manutenzione
in parte in legno rivestiti di pelle colore blu - in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: /
- pareti: tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: in granito (cucina), marmo in soggiorno, marmo scuro in bagno, parquet nelle camere, condizioni buone;
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: autonoma tramite scaldabagno;
- servizi igienici: - n° 2 dotati di 4 sanitari, in buone condizioni
- impianto di condizionamento: 1 unità esterna che serve 1 split in zona soggiorno;
- altezza: piano 4° cm 290 circa
- condizioni generali: piano 4° buone

CORPO A vano solaio

- pareti a civile
- pavimento: in cemento
- porta d'ingresso: legno
- altezza: piano 8°/sottotetto cm 60 / cm 250 circa
- condizioni generali: normali

CORPO B abitazione distribuita al piano 7° con un terrazzo ed un balcone di profondità ridotta

- esposizione tripla (Est, Sud, Ovest).
- porta di accesso blindata,
- infissi esterni: a battente - in alluminio color bronzo/ottone in condizioni discrete compatibili con l'età
- un infisso in alluminio colore naturale in condizioni scarse
- infissi interni: in legno - in normali condizioni di manutenzione;



- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: /
- pareti: intonacate con finitura a gesso in gran parte rivestite con la tappezzeria
- pavimenti: marmo in soggiorno, piastrelle scure in bagno, parquet in una camera con soprastante porzione di moquette, piastrelle nell'altra camera e nel locale indicato a progetto come cucina con soprastanti porzioni di moquette - condizioni scarse;
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia con porzioni esterne/a vista
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni (vi è un calorifero anche sul terrazzo - nella porzione a suo tempo chiusa con una veranda ora non più presente);
- acqua calda sanitaria: autonoma tramite boiler posizionato sul terrazzo;
- servizi igienici: - n°1 dotato di 4 sanitari, in normali condizioni di manutenzione
- altezza: piano settimo cm 290 circa
- condizioni generali: piano 7° - scarse (appare disabitato da un po' di tempo)

CORPO C box auto

- porta di accesso: serranda scorrevole metallica
- pareti: normalmente intonacate a civile
- pavimento: in cemento
- impianto elettrico: si
- impianto idrico: /
- impianto termico: /
- altezza dei locali: circa 240 cm;
- condizioni generali: scarse/sufficienti (compatibili con l'età del fabbricato).

2.4. Certificazioni energetiche (all. 9)

CORPO A sub. 10

L'unità immobiliare - abitazione - non risulta censita al catasto energetico.

CORPO B sub. 16

L'unità immobiliare - abitazione - risulta censita al catasto energetico
 codice identificativo n. 1514600560724 del 30/01/2024,
 classe energetica **F**, EP gl, nren 80,44 kWh/m²a.

CORPO C sub. 3

Box: non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite. Per nessun LOTTO/Corpo.

3. LOTTI 1, 2, 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 27/11/2024.

La scrivente in occasione del sopralluogo ha riscontrato che:

il CORPO A risulta arredato e quotidianamente vissuto dalla proprietaria e dai famigliari,

il CORPO B è disabitato e non arredato,

il CORPO C è utilizzato dalla proprietaria per depositare oggetti /auto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere per i beni oggetto della procedura e avente quale dante causa la debitrice esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 18/11/2024 (all. 4).

4. LOTTI 1- 2 - 3 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile, a tutto il 9/9/2024 (data di trascrizione del Pignoramento), del dott. Candore Carmelo datata 10/09/2024 agli atti e successiva integrazione/aggiornamento del 15/11/2024 (all. 6),

- implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 5)

risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Lotto 1 Corpo A - Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **10**

Lotto 3 Corpo C - Dati Catastali: foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**.

dal 21/05/1980 (all. 5AC)

Proprietà per 1/1 di: signorina [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

con COMPRAVENDITA del 21/05/1980 - atto notaio Paolo Menchini rep. 994

Al tempo della stipula dell'atto la signorina [redacted] era libera di stato.

Trascritto a MILANO 1 il **11/06/1980 n. 24256/19769** - acquisto dal sig. [redacted].

Le due unità immobiliari sono state acquistate a Lire 43.000.000.

Lotto 2 Corpo B - Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **16**

dal 06/06/1996 (all. 5B)

Quindi **dal 09/10/2018**

la signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)

nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

Ha l'intera proprietà (1/1) dell'unità sub 16 (LOTTO 2 CORPO B - sub 16-)

con la

➤ PERMUTA della quota pari a 1/6 della proprietà,

dal fratello signor [redacted]

nato a Milano il [redacted]

atto notaio Maria Nives Ianaccone rep. 35323/5583 del 06/06/1996

Trascritto a MILANO 1 **19/06/1996 n. 20968/15785**

➤ ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di [redacted] (papà di [redacted])

[redacted] della quota pari a 1/6 della proprietà,

Trascritto a MILANO 1 **14/11/2024 n. 76034/56459**

➤ Quota di 4/6 di nuda proprietà in virtù della DONAZIONE ACCETTATA di [redacted]

[redacted] A 1/6 + 3/6 (già ACQUISTATO della signora [redacted])

06/06/1996 atto notaio Maria Nives Ianaccone rep. 35320/5580 del 06/06/1996

Trascritto a MILANO 1 **19/06/1996 n. 20966/15783**

➤ Quota di 4/6 RIUNIONE DI USUFRUTTO in morte di [redacted] nata a

[redacted] il [redacted] deceduta in data 09/10/2018.

4.2. Precedenti proprietari

Lotto 1 Corpo A - provenienza ante ventennio (nel 1980)

Lotto 3 Corpo C - provenienza ante ventennio(nel 1980)

Lotto 2 Corpo B - provenienza

quota 1/6 del signor [redacted] (per successione legittima del padre [redacted])



quota di 1/6 della signora [redacted] (per successione legittima del padre [redacted])
 quota 4/6 della signora [redacted]
 (1/6 per successione legittima del marito [redacted] e i restanti
 3/6 già di proprietà con atto d'acquisto del notaio Menchini Pietro rep. 83651 raccolta 2744 del 10/12/1960
 TRascritto N. 57263/46096 DEL 31/12/1960).

quindi dal 17/10/1995 (per successione del signor [redacted])
 Proprietà per 1/6 di: signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)
 nata a [redacted] C.F. [redacted]
 Nuda Proprietà per 4/6 di: signora [redacted] (nome) [redacted] (cognome)
 nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 Usufrutto generale vitalizio per 4/6 di: signora [redacted]
 nata a [redacted] il [redacted]
 Proprietà per 1/6 di: signor [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted]

con

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 17/10/1995 Denuncia di successione rep. N° 3977/96 del 16/12/1998
 Trascritto a MILANO 1 28/06/2000 n. 33804/22445
- DONAZIONE ACCETTATA di [redacted] [redacted] atto notaio Maria Nives Ianaccone rep. 35320/5580 del 06/06/1996
 Trascritto a MILANO 1 19/06/1996 n. 20966/15783

5. LOTTI 1 -2- 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile agli atti, che è stato aggiornato in data 15/11/2024 (**all. 6**) (il precedente certificato notarile era datato 10/09/2024) implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate il 07/01/2025 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Decreto di Sequestro preventivo
 Trascritto il 07/07/2017 ai nn. 49243/33578
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
 Tribunale di Milano rep. 43433 del 30/06/2017
 a favore di: ERARIO dello Stato sede a Roma
 c.f. [redacted]
 contro: signora [redacted]
 Beni: Lotto 1 Corpo A quota proprietà 1/1
Lotto 2 Corpo B quota proprietà 1/6
Lotto 3 Corpo C quota proprietà 1/1
 ➤ Annotamento di DISSEQUESTRO del 23/11/2022
 Trascritto il 13/12/2022 ai nn. 95904/10832.
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti**

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:▪ **Iscrizioni****Ipoteca giudiziale** IScritta il **08/10/2018** ai nn. **76365/13147****DECRETO INGIUNTIVO** Tribunale di Reggio Emilia del 12/07/2018 rep. 1513/2018

a favore di: [REDACTED], con sede a [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

contro: signora [REDACTED]

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 137.283,52 di capitale

Beni: **Lotto 1 Corpo A** + **Lotto 2 Corpo B** + **Lotto 3 Corpo C**• **Pignoramenti****Pignoramento** del 25/07/2024 Atto giudiziario rep. 17616**TR**ascritto il **09/09/2024** ai nn. **59068/44175**

Contro: signora [REDACTED]

a favore di: [REDACTED]

sede [REDACTED] c [REDACTED]

Grava sui beni: **Lotto 1 Corpo A** quota proprietà 1/1**Lotto 2 Corpo B** quota proprietà 1/1**Lotto 3 Corpo C** quota proprietà 1/1

Identificazione catastale:

Lotto 1 Corpo A - Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **10****Lotto 2 Corpo B** - Dati Catastali: foglio **141**, particella **38**, subalterno **16****Lotto 3 Corpo C** - Dati Catastali: foglio **141**, particella **96**, subalterno **3**.

Importo: € 3.300.396,46

• **Altre trascrizioni**• **Eventuali note/osservazioni /****REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il Regolamento di Condominio è allegato con la lettera "F" all'atto del notaio Pietro Menchini del 25/05/1959 rep. 73067 (all. 12).

Le tabelle millesimali sono allegate con la lettera "E" all'atto del notaio Pietro Menchini del 25/05/1959 rep. 73067.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sia con l'identificazione catastale di ogni unità immobiliare che per nominativo (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario aggiornato al 15/11/2024 in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità.**6. LOTTI 1 - 2 - 3 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Le tre unità immobiliari in oggetto fanno parte del Condominio di viale Fulvio Testi n. 56.

Il riscaldamento delle due unità abitative è centralizzato.

L'ingresso di ogni unità avviene dallo spazio comune.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 11)

Lo studio amministrativo, Spazio 33 Consulting, in data 10/12/2024 ha comunicato quanto segue relativamente alle spese dell'ultimo consuntivo - gestione 2023/2024 -:

Lotto 1 Corpo A - millesimi 65,5 indicati sull'atto d'acquisto (millesimi complessivi di appartamento e box >>70,5 << nel riparto delle spese ricevute dall'amministratore)

L'importo indicativo delle spese medie annue (dei subalterni 10+3) è di € 4.027,87 consuntivo approvato 2023/2024.

Spesa media annua € 3.800,00 circa (come da preventivo per la gestione 2024/2025).

In data 10/12/2024 non risultano pagate le spese dell'esercizio straordinario del Terrazzo per € 980,00.

Lotto 2 Corpo B - millesimi 52/1000 per l'abitazione + millesimi 1/1000 per i due vani solaio come specificato sull'atto d'acquisto
L'importo indicativo delle spese medie annue è di € 2.945,00 consuntivo approvato 2023/2024.
Spesa media annua € 2.750,00 circa (come da preventivo per la gestione 2024/2025).

Lotto 3 Corpo C - millesimi 5/1000 (nella ripartizione delle spese, la quota millesimale del box è compresa nell'alloggio LOTTO 1 Corpo A).

In data 10/12/2024 le spese risultano pagate regolarmente ad eccezione dell'esercizio straordinario del Terrazzo di proprietà [redacted] per € 980,00 (LOTTO 1 Corpo A).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

7. LOTTI 1 - 2 - 3 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta negli anni dal 1957 al 1960

Richiedente indicato sul primo progetto: signor [redacted] poi volturato a [redacted]

7.1. Pratiche edilizie (all. 10):

Edificazione edificio ante 01/09/1967

Lotto 1 Corpo A

Lotto 2 Corpo B

Lotto 3 Corpo C

L'ufficio comunale ha messo a disposizione:

- Licenza Edilizia n. 1602 del 04/06/1957 Atti 90733/19986/57 del 1957 per costruzione fabbricato ad uso residenziale di 7 piani
- Variante Licenza Edilizia n. 3767 del 04/12/1957 Atti 168511/24607/57 del 1957 per soprizzo di un piano e costruzione dei box
- Atti 79465/21052/87

Lotto 1 Corpo A

Progetto per modifica distribuzione interna del sub. 10
Prot. n° 265/97 presentato in Consiglio di zona il 6/2/1997

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 27/11/2024:

CORPO A - NON risulta conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, perché il soggiorno comprende anche la superficie dell'ingresso (è stata demolita la parete tra ingresso e soggiorno).

Vi sono le seguenti irregolarità:

- **modifiche distributive degli spazi interni.**

Per la regolarizzazione sarà necessario:

- Presentare la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità interne

Indicazione della spesa: € 2.000,00 circa per le competenze professionali
oltre a € 1.000,00 circa per la sanzione.

- TOTALE € 3.000,00 + oneri di legge

CORPO B – NON risulta conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico,

Vi sono le seguenti irregolarità:

- **modifiche distributive degli spazi interni e fra le due unità del piano 7°**
- **modifiche di facciata sul lato verso via Bitti** (lato opposto a Viale Fulvio testì). Il progetto approvato prevede la falda e non il terrazzo.

E' necessario provvedere alla regolarizzazione.

Per la regolarizzazione sarà necessario:

- Presentare la pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare quanto già previsto a progetto (già visionato negli atti edilizi visionati ma di cui non si ha l'evidenza dell'approvazione).

Indicazione della spesa: € 4.000,00 circa per le competenze professionali
oltre a € 2.000,00 circa per la sanzione.

TOTALE € 6.000,00 + oneri di legge

CORPO C risulta conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico.

NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA per I LOTTI 1 CORPO A e LOTTO 2 CORPO B.

Totale spesa stimata per la regolarizzazione comunale : € 9.000,00 circa + oneri di legge, come sopra specificato.

Nella documentazione visionata (atti di fabbrica e variante) non vi è il Certificato di AGIBILITA'/ABITABILITA' relativo al fabbricato.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando le schede catastali delle tre unità immobiliari allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: la consistenza rappresentata è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso ma non la distribuzione interna

E' necessario presentare le schede catastali aggiornate (per l'alloggio ed il vano solaio)

Indicazione della spesa: € 1.300,00 circa per le competenze professionali
oltre a € 140,00 circa per i diritti catastali.

TOTALE € 1.440,00 + oneri di legge

Sulla visura catastale l'intestazione è corretta.

CORPO B: la consistenza è conforme a quanto riscontrato in occasione del sopralluogo. Vi sono delle limitate difformità interne.

E' necessario presentare le schede catastali aggiornate (per l'alloggio e i due vani solaio)

Indicazione della spesa: € 2.000,00 circa per le competenze professionali
oltre a € 210,00 circa per i diritti catastali.

TOTALE € 2.210,00 + oneri di legge

Sulla visura catastale l'intestazione è corretta.



CORPO C: la consistenza rappresentata è corretta ed anche l'indicazione della destinazione d'uso.

Sulla visura catastale l'intestazione è corretta.

L'estratto mappa non rappresenta correttamente l'ingombro del corpo box costituito da 7 unità immobiliari (il corpo box è rappresentato sull'attuale mappa come un rettangolo quando in realtà la forma è a "L" con la parte frontale d'accesso alle unità "seghettata").

Bisogna aggiornare l'estratto mappa.

Indicazione della spesa: € 2.500,00 circa per le competenze professionali ed oneri.

NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE per nessuna delle tre unità immobiliari/estratto mappa.

Totale spesa stimata per la regolarizzazione catastale: € 6.150,00 circa + oneri di legge, come sopra specificato.

7 . LOTTO 1 - CONSISTENZA

2.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e 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:

LOTTO 1 Corpo A	
(abitazione - piano 4° - con solaio al piano 8°/ sottotetto)	
LOTTO 2 Corpo B	
(abitazione - piano 7° - con n° 2 vani solaio al piano 8°/ sottotetto)	
Lotto 3 Corpo C	
(box - piano S1)	

LOTTO 1 CORPO A – Fog. 141 Mapp. 38 Sub. 10 - ABITAZIONE

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 290)	4°	mq	113,4	1,00	mq 113,4
balconi	4°	mq	7,8	0,50	mq 3,9
solaio	8°	mq	6,6	0,25	mq 1,6
totale		mq	127,8		mq 118,9
			Superficie lorda		Superficie commerciale

LOTTO 2 CORPO B – Fog. 141 Mapp. 38 Sub. 16 - ABITAZIONE

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 290)	7°	mq	88,5	1,00	mq 88,5
Terrazzo e balcone	7°	mq	34,0	0,50	mq 17,0
n. 2 vani solaio	8°	mq	12,2	0,25	mq 3,0
totale		mq	134,7		mq 108,5
			Superficie lorda		Superficie



					commerciale
--	--	--	--	--	--------------------

LOTTO 3 CORPO C – Fog. 141 Mapp. 96 Sub. 3 – BOX

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
BOX (h cm 250)	S1	mq	14,0	1,00	mq 14,0
	totale	mq	14,0		mq 14,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

3. 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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2024 – MILANO zona D36 –
quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo normale/ottimo
da € 3.300,00/mq a € 6.800,00/mq
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale
da € 2.300,00/mq a € 3.300,00/mq
quotazioni dei box stato conservativo normale
da € 1.700,00/mq a € 2.500,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
1° trimestre 2025 – Milano –
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga in vendita da € 3.700,00/mq a € 4.920,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa.

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto il

Corpo A - abitazione - € 4.800,00/mq (tenuto conto del piano e del buono stato di manutenzione)

Corpo B – abitazione - € 3.300,00/mq (tenuto conto del piano, della necessaria ristrutturazione totale dell'unità, che l'unità è attualmente è priva degli impianti della cucina e che il terrazzo è in scarso stato di manutenzione)

Corpo C - box - € 2.1000,00/mq (tenuto conto che vi sono pochi box a disposizione e che il box si allaga in occasione dell'esondazione del fiume Seveso)

9.3 Valutazione:**LOTTO 1** (CORPO A abitazione con vano solaio)**LOTTO 2** (CORPO B abitazione con 2 vani solaio)**LOTTO 3** (CORPO C box)**CORPI A + B + C**

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione + 1 vano solaio	A/2	mq	118,9	€ 4.800,00	€ 570.720,00
CORPO B abitazione + 2 vani solaio	A/3	mq	108,5	€ 3.300,00	€ 358.050,00
CORPO B box	C/6	mq	14,0	€ 2.100,00	€ 29.400,00
Totale abitazioni + box					€ 958.170,00

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

LOTTO 1	
Valore (CORPO A)	€ 570.720,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 28.536,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.440,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato -	-€ 980,00
	€ 536.764,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 537.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è BUONA.

LOTTO 2	
Valore (CORPO B)	€ 358.050,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 17.902,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.210,00
Spese condominiali non pagate - importo residuo comunicato -	-€ 00,00
	€ 331.937,50
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 332.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 2 - Lo stato di manutenzione è SCARSO.

LOTTO 3	
Valore (CORPO C)	€ 29.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 17.830,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato -	-€ 00,00
	€ 25.430,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 25.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 3 - Lo stato di manutenzione è SCARSO/SUFFICIENTE.

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 . LOTTI 1 -2-3- GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Lotto 1 Corpo A l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Lotto 2 Corpo B l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Lotto 3 Corpo C l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.



11 . LOTTI 1-2-3 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Lotto 1 Corpo A

Lotto 2 Corpo B

Lotto 3 Corpo C

di proprietà dell'esecutata, sono oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.
Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTI 1 - 2 - 3 - CRITICITÀ DA SEGNALARE

- **Lotto 2 Corpo B** dalle verifiche comunali effettuate, sulla base dei progetti messi a disposizione dal Comune/ufficio visure, non ho individuato la regolarità edilizia del terrazzo (subalterno 16).
- Non ho trovato il Certificato di AGIBILITÀ / ABITABILITÀ relativo al fabbricato.

Inoltre, la signora Cassani è proprietaria delle tre unità oggetto del pignoramento per i lotti 1 e 3 l'intestazione è [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome)

nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

il lotto 2 l'intestazione è [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome)

nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Il codice fiscale è invariato per entrambe le intestazioni.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- alla proprietaria a mezzo e-mail

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.

Milano, 10/03/2025

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- | | | |
|-----------------|---|--------------------------------|
| all. 1. | estratto di mappa | |
| all. 2. | A planimetria catastale | LOTTO 1 CORPO A abitazione 4°p |
| all. 2. | B planimetria catastale | LOTTO 2 CORPO B abitazione 7°p |
| all. 2. | C planimetria catastale | LOTTO 3 CORPO C box |
| all. 3. | A visura storica catastale | LOTTO 1 CORPO A abitazione 4°p |
| all. 3. | B visura storica catastale | LOTTO 2 CORPO B abitazione 7°p |
| all. 3. | C visura storica catastale | LOTTO 3 CORPO C box |
| all. 4. | esito interrogazione Agenzia delle Entrate | |
| all. 5. | titoli di provenienza | |
| all. 6. | certificazione ipotecaria | |
| all. 7. | rilievo fotografico LOTTI 1 + 2 + 3 CORPI A + B + C | |
| all. 8. | ispezione ipotecaria per immobili e per nominativo | |
| all. 9. | APE LOTTO 2 CORPO B abitazione 7°p | |
| all. 10. | progetti edilizi | |
| all. 11. | spese condominiali | |
| all. 12. | Regolamento di Condominio. | |