

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

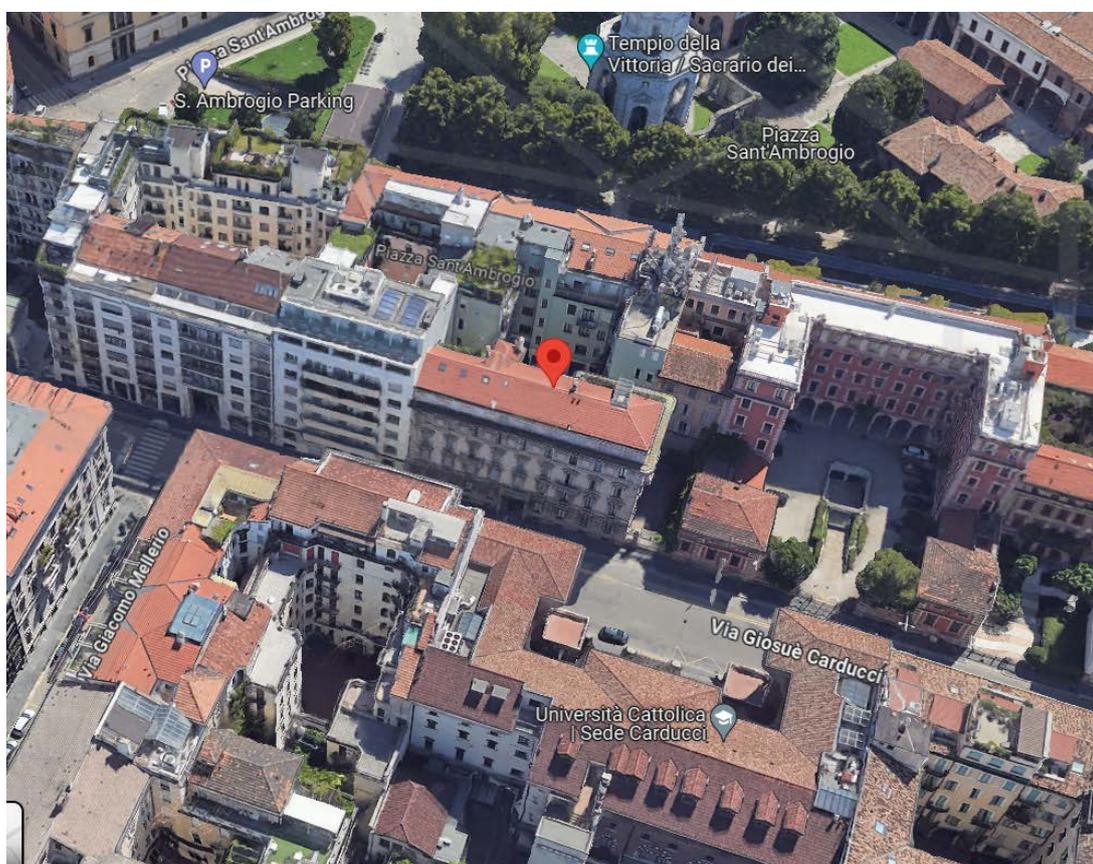
RGE 577/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento + 3 Posti Auto

Via Giosuè Carducci n. 31 – Milano (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo a) Appartamento al piano 3° con due cantine al piano S1

Bene in MILANO (MI), Via G. Carducci n. 31

Categoria: A/1 [Abitazione signorile]

Dati Catastali: foglio **386**, particella **72**, subalterno **13**.

Corpo b) Posto auto meccanizzato al piano S1

Bene in MILANO (MI), Via G. Carducci n. 31

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **386**, particella **72**, subalterno **704**.

Corpo c) Posto auto meccanizzato al piano S1

Bene in MILANO (MI), Via G. Carducci n. 31

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **386**, particella **72**, subalterno **705**.

Corpo d) Posto auto meccanizzato al piano S2

Bene in MILANO (MI), Via G. Carducci n. 31

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **386**, particella **72**, subalterno **706**.

Stato occupativo

Corpi a) b) c) d): Occupati dal debitore al sopralluogo.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Si valutano LIBERI al decreto di trasferimento.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 2.700.000,00

LOTTO unico

(Appartamento con due cantine + 3 posti auto meccanizzati)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Corpo a)

In Comune di Milano (MI) - Via G. Carducci n. 31, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (sub. 13), composto da sei locali oltre servizi e accessori con annessi due vani di cantina al piano seminterrato.

Corpo b)

In Comune di Milano (MI) - Via G. Carducci n. 31, posto auto meccanizzato (sub. 704), pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posto al piano primo interrato.

Corpo c)

In Comune di Milano (MI) - Via G. Carducci n. 31, posto auto meccanizzato (sub. 705), pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posto al piano primo interrato.

Corpo d)

In Comune di Milano (MI) - Via G. Carducci n. 31, posto auto meccanizzato (sub. 706), pertinenziale all'appartamento di cui sopra, posto al piano secondo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla intera quota 1/1 di piena proprietà degli immobili del sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, di stato "coniugat_ in regime di separazione dei beni" al momento dell'atto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Corpo a) Appartamento

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

nato a _____ il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **386** - part. **72** - sub. **13**

categoria: A/1

classe: 1

consistenza: 11,5 vani

Indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 31 Piano 3-S1

Dati di superficie: totale: 252 mq; totale escluse aree scoperte: 244 mq.

Corpo b) Posto auto meccanizzato

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

nato a _____ il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **386** - part. **72** - sub. **704**

categoria: C/6

classe: 7

consistenza: 14 mq

Indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 31 Piano S1

superficie catastale totale: 14 mq

Corpo c) Posto auto meccanizzato

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

nato a _____ il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **386** - part. **72** - sub. **705**

categoria: C/6

classe: 7

consistenza: 14 mq

Indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 31 Piano S1

superficie catastale totale: 14 mq

Corpo d) Posto auto meccanizzato

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

nato a _____ il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **386** - part. **72** - sub. **706**

categoria: C/6

classe: 7

consistenza: 14 mq

Indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 31 Piano S1
superficie catastale totale: 14 mq

1.4. Coerenze e confini

Corpo a)

dell'appartamento:

nord: altro mappale;
est: cortile interno comune;
sud: vano scala e pianerottolo comuni, altra unità;
ovest: Via Carducci.

della prima cantina:

nord: altra unità;
est: corridoio comune;
sud: altra unità;
ovest: Via Carducci.

della seconda cantina:

nord: altra unità;
est: altra unità;
sud: altra unità;
ovest: corridoio comune.

Corpo b) posto auto meccanizzato sub 704

nord: altra unità;
est: altro mappale;
sud: parti comuni;
ovest: altra unità.

Corpo c) posto auto meccanizzato sub 705

nord: altro mappale;
est: altro mappale;
sud: altra unità;
ovest: parti comuni e altra unità.

Corpo d) posto auto meccanizzato sub 706

nord: altra unità;
est: altro mappale;
sud: parti comuni;

ovest: parti comuni.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: oltre ai principali servizi, sono presenti nelle vicinanze anche la Basilica di Sant'Ambrogio, Santa Maria delle Grazie e Università Cattolica del sacro Cuore.

Principali collegamenti pubblici: Linea 2 (Verde) della metropolitana - fermata Sant'Ambrogio ad una distanza di circa 200 m (prossima apertura anche della Linea 4); Linee autobus 58 e 94 ad una distanza di circa 250 m, stazione Cadorna (Ferrovie Nord, Metropolitana M1 e M2) a circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: tramite tangenziale ovest A50 ad una distanza di circa 9 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto è stato realizzato circa negli anni venti del '900.

Esso ha una forma rettangolare molto regolare, composto da due scale, e suddiviso in cinque piani fuori terra, oltre al seminterrato destinato a cantine. E' presente anche un cortile comune con accesso carrabile da Via Carducci.

L'edificio presenta ampie e prestigiose aree comuni, androne e scala infatti risultano finemente decorati ed in ottimo stato manutentivo. Anche le facciate esterne sono decorate con fregi e cornici di stile prettamente classico.

- struttura: muratura portante in mattoni pieni;
- solai: putrelle e voltini;
- facciate esterne: intonaco e fregi di colore grigio chiaro;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso: portone in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: parti interne: ottime; facciate esterne: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo a) Appartamento:

Abitazione di tipo signorile posta al piano terzo di Via Carducci n. 31, composta da sei locali oltre servizi e accessori e due balconi, con annessi due vani di cantina al piano seminterrato.

- Esposizione: est, ovest;
- pareti: tutte tinteggiate ad esclusione dei due bagni principali dove sono rivestite in marmo e del terzo bagno dove sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato;
- pavimenti: marmo nella zona giorno e nei due bagni principali, gres nella zona di servizio (cucina, bagno e cameretta), parquet nella zona notte;
- infissi esterni: alluminio-legno con vetro camera in tutto l'appartamento;
- oscuranti: persiane metalliche scorrevoli (verso ovest) ed a battente (verso est);
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio;
- impianto di condizionamento: presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia;
- presenti 3 servizi igienici: 1) attrezzato con doppio lavabo, bidet, vaso, vasca da bagno; 2) lavabo, bidet, vaso, piatto doccia; 3) lavatoio, vaso, piatto doccia;
- altezza dei locali: 4,00 m,
- condizioni generali dell'appartamento: ottime, infatti l'appartamento risulta ristrutturato da pochi anni e con finiture di pregio.

Cantina 1:

Posta al piano seminterrato.

Ha una superficie interna di circa 26 mq.

Pareti finite e tinteggiate.

Altezza interna circa 3,50 m.

Condizioni generali della cantina: più che buone.

Cantina 2:

Posta al piano seminterrato.

Ha una superficie interna di circa 11 mq.

Pareti finite e tinteggiate.

Altezza interna circa 2,50 m.

Condizioni generali della cantina: più che buone.

Corpo b) Posto auto meccanizzato – sub. 704

Posto al piano S1 – superficie circa 14 mq.

Corpo b) Posto auto meccanizzato – sub. 705

Posto al piano S1 – superficie circa 14 mq.

Corpo b) Posto auto meccanizzato – sub. 706

Posto al piano S2 – superficie circa 14 mq.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel quartiere Sant’Ambrogio, parte del Municipio 1, all’interno della cerchia dei “bastioni”, in pieno centro storico. La zona è tra le più prestigiose di Milano, ben collegata, con traffico limitato, con offerta di monumenti e attività commerciali, vicina alle principali attrattive della città.

Collegamento autostradale tramite tangenziale ovest ad una distanza di circa 9 km.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia risulta essere stata depositata APE con codice identificativo n. 1514600789113 in data 15/03/2013 valida fino al 15/03/2023, quindi scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito. **(all. 3)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente Certificato di idoneità statica – Verifiche di primo livello del 12/04/2023 a firma dell’ing. _____, secondo l’art. 11.6 del Regolamento edilizio del Comune di Milano. **(all. 4)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che essi sono occupati proprio dal debitore, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all’Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome del sig. _____ in riferimento agli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano contratti di locazione né di comodato. **(all. 5)**

Per questo gli immobili in oggetto si ritengono “liberi al decreto di trasferimento”.

4 PROVENIENZA

CORPO A) APPARTAMENTO

4.1. Attuale proprietà (all. 6a)

- dal 28/10/2013 ad oggi

_____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 28/10/2013, rep. n. 5241/3924, registrato a Milano 4 in data 31/10/2013 al n. 20691 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 31/10/2013 ai nn. 39738/53803.

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 20/09/1979 al 31/10/2013

_____ (C.F. _____) nata a _____ il _____

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

_____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 20/09/1979, rep. n. 33941, registrato a Milano il 05/10/1979 al n. 46314 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/10/1979 ai nn. 35224/29663.

CORPI B) C) D) Posti auto meccanizzati

4.3 Attuale proprietà (all. 6b)

- dal 05/03/2015 ad oggi

_____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 05/03/2015, rep. n. 8484/6307, registrato a Milano 4 in data 11/03/2015 al n. 8630 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/03/2015 ai nn. 9011/12613.

4.4 Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 20/09/1979 al 12/03/2015

_____ (C.F. _____) nata a _____ il _____

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

_____ (C.F. _____) nato a _____ il _____

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data _____, rep. n. 33941, registrato a Milano il 05/10/1979 al n. 46314 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/10/1979 ai nn. 35224/29663.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 7**)) alla data del 04/01/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

- **Eventuali note:**

Si segnala che è presente vincolo di pertinenzialità a parcheggio gravante su tutti i posti auto meccanizzati in oggetto, a servizio dell'appartamento sopra descritto, anche ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, con l'atto a rogito notaio _____ di Milano in data 05 marzo 2015 n. 8484/6307 di repertorio trascritto a Milano 1 in data 12/03/2015 ai nn. 12614/9012, a modifica del vincolo trascritto a Milano 1 il 22 settembre 2014 al n. 34108 del reg. part..

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/05/2014 ai nn. reg. gen. **26706** reg. part. **3917**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile del 23/05/2014 n. rep. 6542/4825.

Importo ipoteca € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di capitale.

Durata: 5 anni.

a favore di:

- Soggetto n. 1
_____, sede: _____, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1
_____,
Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **13**, abitazione di tipo signorile A/1 in Via Giosuè Carducci n. 31, piano 3-S1.

• **Trascrizioni**

Sequestro conservativo atto giudiziario del tribunale di Milano rep. 5706 del 11/07/2019, trascritto il 12/07/2019 ai nn. reg. gen. **54124**, reg. part. **36752**,

a favore di:

- Soggetto n. 1
_____,
Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,
Relativamente a TUTTE le unità negoziali,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Soggetto n. 1
_____,
Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.
- Soggetto n. 2

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 2,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **13**, abitazione di tipo signorile A/1, consistenza 11,5 vani, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano 3-S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **705**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **704**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **616** – p.lla **222** – sub. **720**, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 2,5 vani, in Via Monte Cengio n. 10, piano T-S1.

Sequestro conservativo atto giudiziario del tribunale di Milano rep. 8138 del 11/07/2019, trascritto il 22/07/2019 ai nn. reg. gen. **57184**, reg. part. **38884**,

a favore di:

- Soggetto n. 1

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

- Soggetto n. 2

Sesso __, Nata il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

contro:

- Soggetto n. 1

_____,'

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- Soggetto n. 2

_____,'

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 2,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **616** – p.lla **222** – sub. **720**, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 2,5 vani, in Via Monte Cengio n. 10, piano T-S1.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **13**, abitazione di tipo signorile A/1, consistenza 11,5 vani, in Via Giosuè Carducci n. 31.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **704**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **705**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Pignoramento, atto giudiziario rep. 10607 del 12/05/2022, trascritto il 31/05/2022 ai nn. reg. gen. **43314** reg. part. **30220**,

in favore:

- Soggetto n. 1

_____,'

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all' unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Soggetto n. 1

_____,
Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **13**, abitazione di tipo signorile A/1, consistenza 11,5 vani, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano 3-S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **704**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **705**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **706**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S2.

- **Altre trascrizioni**

Fondo patrimoniale atto per notaio _____ di Milano rep. 36610/18998 del 19/01/2018, trascritto il 22/01/2018 ai nn. reg. gen. **4718**, reg. part. **3049**,

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____,
Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- Soggetto n. 2

Sesso __, Nata il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

contro:

- Soggetto n. 1

Sesso __, Nato il _____ a _____, C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **13**, abitazione di tipo signorile A/1, consistenza 11,5 vani, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano 3-S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **704**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **705**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S1.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **386** – p.lla **72** – sub. **706**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, in Via Giosuè Carducci n. 31, piano S2.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Risulta trascritto in modo errato il codice fiscale del sig. _____ nella trascrizione ai nn. reg. gen. 57184, reg. part. 38884 del 22/07/2019 (_____al posto di: _____).

6 CONDOMINIO (all. 8)

Lo stabile di Via Carducci n. 31 è amministrato da _____ con studio in Via I. Nievo n. 41 – Milano.

Per l'appartamento i millesimi sono così suddivisi:

- Proprietà: 136,6800/1.027,1829
- Ascensore padronale: 204,00/1.000,00

- Ascensore di servizio: 300,00/1.100,00
- Riscaldamento: 84,0960/564,6910
- Acqua: 3 persone / 26
- Box Meccanizzati: 8,7666/52,5996

Per i posti auto meccanizzati:

- Proprietà: 13,1499/1.027,1829
- Box meccanizzati: 4,3833/52,5996

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione:

- Per l'appartamento circa 14.800,00 €/anno
- Per i posti auto meccanizzati circa 1.000,00 €/anno

Totale da versare alla data del 05/12/2023 (complessivo): € 11.505,68.

Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: nessun procedimento per il bene in oggetto.

Eventuali problematiche strutturali: si veda il CIS (**all. 4**).

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo, anche se è presente l'impianto l'ascensore, esistono dei gradini tra il livello strada e l'accesso alla cabina dell'ascensore che fanno da barriera architettonica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al primo settembre del 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano (**all. 9**):

- TUC – NAF Nuclei di Antica Formazione (Art. 19);
- Tipologie di intervento consentite: Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 19.2.c.);
- Immobili con valore estetico-culturale-ambientale (Art. 18.2.e).

Il fabbricato è assoggettato al seguente vincolo di tutela e salvaguardia:

- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo - Zona di rischio archeologico Zona A.

Il fabbricato è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

Appartamento posto al piano terzo di Via Carducci 31 (sub. 13):

- Richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria Progr. 6282/2013 P.G. 301098/2013 del 03/05/2013 per "opere realizzate negli anni '80" a seguito del quale è stato rilasciato Permesso di costruire a Sanatoria n. 740 del 14 agosto 2013;
- CIAL P.G. 699851/2013 presentata in data 30/10/2013 al Municipio di Zona 1 per opere interne, demolizione e ricostruzione di tavolati non portanti e rifacimento impianti.

Posti auto meccanizzati (subb. 704-705-706):

- Permesso di costruire a sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 26 novembre 2014 prot. n. 493 ai sensi degli artt. 33 e 38 della Legge Regionale n. 12/05 per la realizzazione dei tre posti auto meccanizzati.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con i titoli autorizzativi suddetti, si è rilevato che sia l'appartamento che i posti auto meccanizzati risultano conformi. Per questo motivo non è necessaria alcuna regolarizzazione.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando lo stato autorizzato con le planimetrie catastali in atti, si rileva che sia l'appartamento che i posti auto meccanizzati risultano conformi. Per questo motivo non è necessaria alcuna regolarizzazione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo a) Abitazione

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	233,0	100%	233,0
Balcone 1	mq.	13,0	30%	3,9
Balcone 2	mq.	14,0	30%	4,2
Cantina 1	mq.	32,0	25%	8,0
Cantina 2	mq.	13,0	25%	3,3
		305,0 mq. lordi		252,4 mq. commerciali

Corpi b) c) d) Posti auto meccanizzati

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto meccanizzato sub 704	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0 mq. lordi		14,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto meccanizzato sub 705	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0 mq. lordi		14,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto meccanizzato sub 706	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/ICENTRO STORICO-SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE

Codice zona: B16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni SIGNORILI

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato min. 9.000,00 / max. 12.000,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 3.500,00 / max. 5.200,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO Unico

Corpo a) Abitazione signorile	A/1	252,4	€ 10.500,00	€ 2.650.200,00
Corpo b) Posto auto mecc.	C/6	14,0	€ 5.400,00	€ 75.600,00
Corpo c) Posto auto mecc.	C/6	14,0	€ 5.400,00	€ 75.600,00
Corpo d) Posto auto mecc.	C/6	14,0	€ 5.400,00	€ 75.600,00

€ 2.877.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO unico € 2.877.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 143.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Spese condominiali insolute -€ 11.505,68

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 2.721.644,32

arrotondato **€ 2.700.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché gli immobili sono interamente pignorati.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 04/04/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria, Elaborato planimetrico.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Esistenza APE scaduta.
- 4) CIS
- 5) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 6) Atti di provenienza.
- 7) Ispezione ipotecaria.
- 8) Situazione oneri condominiali.
- 9) Urbanistica – Stralci PGT vigente.
- 10) Edilizia.