

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 561-25+ 675-25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Boerci**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

unità immobiliari poste in Milano Via Carroccio 5 e Via A. Sforza 49

Lotti 001e 002



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

LOTTO 001:

Procedure RG 561/25 + 675/25

Beni in Milano Via Carroccio 5

- **Corpo A - Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 719 cat. A/2 – piano 1**
- **Corpo B - Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 720 cat. C/2 – piano S2**

Stato occupativo

Corpo A+B: al sopralluogo in uso al promissario acquirente

Comproprietari non eseguiti

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 741.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 002:

Procedura RG 675-25

Beni in Milano Via Ascanio Sforza 49

- **Corpo A - Foglio: 522 Particella: 120 Sub.: 31 cat. A/4 Piano 4**

Stato occupativo

Corpo A: locato con contratto di locazione anteriore al pignoramento

Comproprietari non eseguiti

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 106.000,00

da occupato: € 84.800,00



PREMESSE

Oggetto delle due procedure riunite sono le seguenti unità immobiliari poste nei comuni di Milano (MI), come segue:

Procedure RG 561-25+RG 675-25

Beni in Milano Via Carroccio 5 – per la quota di 1/1

- **Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 719 cat. A/2 – piano 1**
- **Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 720 cat. C/2 – piano S2**

Procedura RG 675-25

Beni in Milano Via Ascanio Sforza 49 – per la nuda proprietà per 1/1 e per l'usufrutto per 1/1

- **Foglio: 522 Particella: 120 Sub.: 31 cat. A/4 - piano 4**

La scrivente, alla luce di tutto quanto rinvenuto, ritiene formare pertanto i seguenti lotti per la vendita:

LOTTO 001 beni in Milano Via Carroccio 5

Corpo A - Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 719 cat. A/2 – piano 1

Corpo B - Foglio: 434 Particella: 132 Sub.: 720 cat. C/2 – piano S2

LOTTO 002 beni in Milano Via Ascanio Sforza 49

Corpo A - Foglio: 522 Particella: 120 Sub.: 31 cat. A/4 - piano 4



LOTTO 001**beni in Milano Via Carroccio 5 – Sub. 719 + Sub. 720****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A sub. 719 abitazione****1.1. Descrizione del bene**

Unità a destinazione residenziale posta al piano primo, composta da ingresso/disimpegno che si apre su locale soggiorno pranzo, ripostiglio, locale cucina semi aperto sul locale giorno, disimpegno notte, due camere, due bagni finestrati, due balconi, un vano caldaia incassato nella muratura perimetrale con accesso esterno da ballatoio comune.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti Procedure RG 561-25 + RG 675-25 gravanti sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

Proprietà 1/1

Descrizione:

Abitazione di tipo civile: Fg.434 Mapp. 132, Sub. 719, Cat A/2 - classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale 111 mq – escluse aree scoperte 110 mq - rendita € 1.544,21 – VIA CARROCCIO 5 Piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 23/05/2022 Pratica n. MI0193697 in atti dal 24/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 193697.1/2022)

Note: Il sub. 719 deriva dal soppresso Sub. 16 per stralcio vano cantina e modifiche interne (con cui l'abitazione assume il sub. 719 e il vano cantina il sub. 720)

Precedente identificativo soppresso:

Fg.434 Mapp. 132, Sub. 16, Cat A/2 - VIA CARROCCIO 5 Piano 1-S2

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 22/06/2016 pratica n. mi0312543 in atti dal 22/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento

ansc (n. 102751.1/2016)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione nel classamento del 21/07/2012 pratica n. mi0595633 in atti dal 21/07/2012 variazione di classamento (n. 60007.1/2012)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/07/2011 Pratica n. MI0647515 in atti dal 21/07/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 130813.1/2011)

- Variazione del 11/12/1995 in atti dal 11/12/1995 ripresent. sk. 33655 del 26/07/1986 (n. F01397.1/1995)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità da nord:

mappale 124, Via Lesmi, altra unità e enti comuni, cortile comune.

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



CORPO B sub. 720 cantina**1.5. Descrizione del bene**

Vano cantina posto al piano 2° interrato.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti Procedure RG 561-25 + RG 675-25 gravanti sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**intestazione:**

Proprietà 1/1

Descrizione:

magazzino/cantina: Fg.434 Mapp. 132, Sub. 720, Cat C/2 - Consistenza 6 mq – Superficie catastale 7 mq – Rendita euro 17,66 VIA CARROCCIO 5 Piano S2

Dati derivanti da:

- Variazione del 23/05/2022 Pratica n. MI0193697 in atti dal 24/05/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 193697.1/2022)

Note: Il sub. 720 deriva dal soppresso Sub. 16 per stralcio vano cantina e modifiche interne (con cui l'abitazione assume il sub. 719 e il vano cantina il sub. 720)

Precedente identificativo soppresso:

Fg.434 Mapp. 132, Sub. 16, Cat A/2 - VIA CARROCCIO 5 Piano 1-S2

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 22/06/2016 pratica n. mi0312543 in atti dal 22/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 102751.1/2016)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione nel classamento del 21/07/2012 pratica n. mi0595633 in atti dal 21/07/2012 variazione di classamento (n. 60007.1/2012)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/07/2011 Pratica n. MI0647515 in atti dal 21/07/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 130813.1/2011)

- Variazione del 11/12/1995 in atti dal 11/12/1995 ripresent. sk. 33655 del 26/07/1986 (n. F01397.1/1995)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.8. Coerenze dell'unità da nord:

altra unità, Via Lesmi, altra unità, corridoio di accesso comune.

(All. C Catasto LOTTO 001: estratto di mappa, visure catastali storiche in atti al NCEU; scheda catastale attuale e schede catastali sopresse, elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni)

1.9. 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**

Caratteristiche zona:

il bene in oggetto è ubicato in Via Carroccio n. 5, in una posizione centrale e di pregio, a breve distanza da Corso Magenta, Piazza Sant'Ambrogio e Corso Vercelli.

Si tratta di un contesto urbano residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici d'epoca e costruzioni civili di buona qualità, con una forte vocazione abitativa e terziaria

Area urbanistica:

Compresa nell'area a traffico limitato AREA C del comune di Milano. A traffico moderato con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana M1 (rossa) – fermata Conciliazione a circa 400 m;

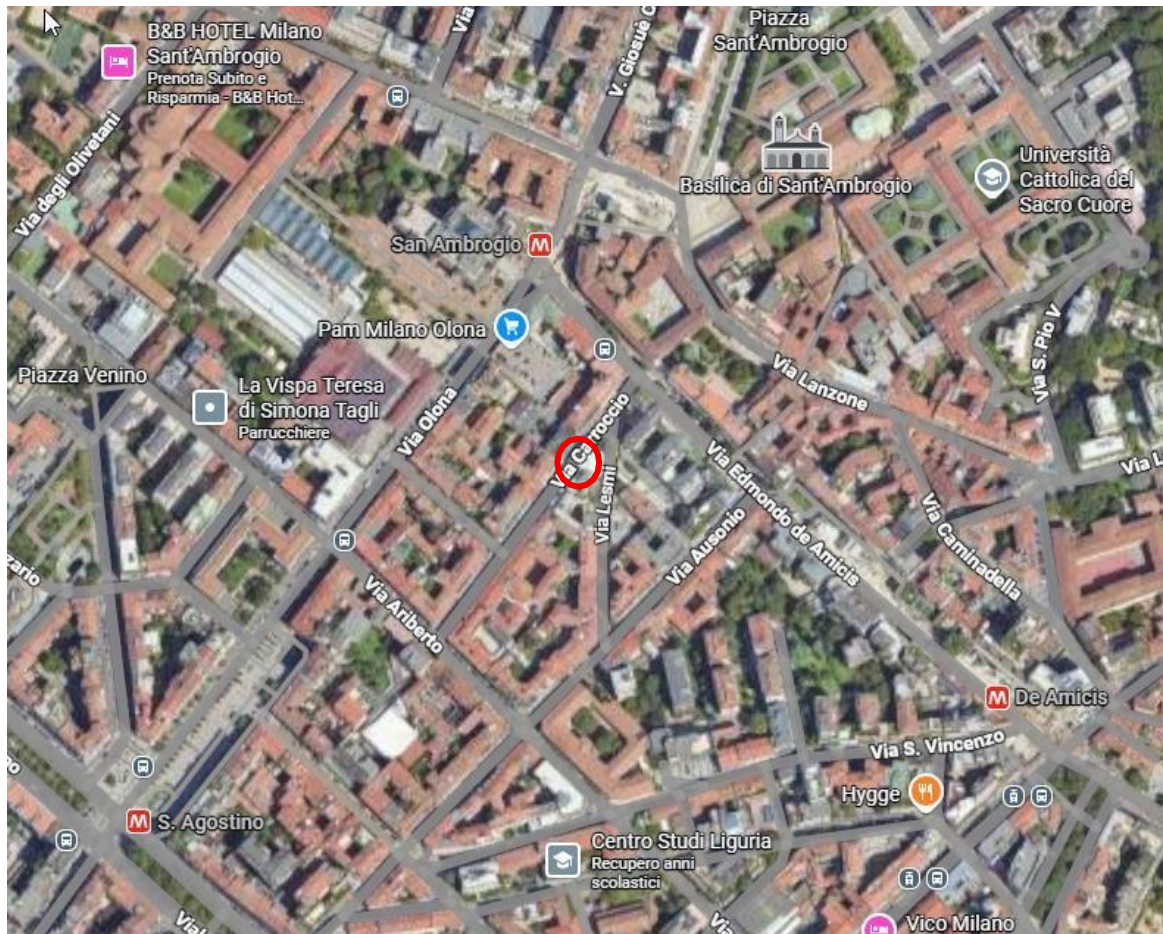
Metropolitana M2 (verde) – fermata Sant'Ambrogio a circa 500 m;

Linee autobus e tram (tra cui 50, 58, 94) lungo le vie limitrofe.

L'area dispone di ampie dotazioni di servizi pubblici e privati:

Servizi offerti dalla zona:

La zona dispone di ampie dotazioni di servizi pubblici e privati: supermercati, esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie, uffici pubblici e spazi verdi

**2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne**

Le proprietà pignorate sono poste in un fabbricato condominiale a forma di "C", con cortile interno, con affaccio principale sulla via Carroccio di ingresso e affaccio secondario sulla parallela via Lesmi (ove affaccia il bene in oggetto), risalente agli anni '50 del secolo scorso, con strutture in conglomerato cementizio armato, solaio misti gettati



in opera. Di 5 piani fuori terra oltre gli interrati e in parte il corpo su Via Lesmi di 3 piani fuori terra.

Con ingresso dalla Via Carroccio e successivo cortile interno di accesso al corpo di fabbrica interno.

Con facciate principali rivestite in lastre di pietra al piano terreno e mattoni faccia a vista ai piani superiori e facciate interne al cortile intonacate e verniciate.

Atrio principale con rampa di scale rivestita in marmo e pareti rivestite in marmo, pavimentazioni marmo; atrio corpo interno e pianerottoli comuni con pavimenti in graniglia di marmo, vano scala rivestito in lastre di marmo.

Presente servizio di portineria

Presente ascensore

Dal sommario esame a semplice vista, in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

CORPO A- abitazione

Unità a destinazione residenziale posta al piano primo, composta da ingresso/disimpegno che si apre su locale soggiorno pranzo, ripostiglio, locale cucina semi aperto sul locale giorno, disimpegno notte controsoffittato ad uso ripostiglio in quota, due camere, due bagni finestrati (di cui uno con accesso da camera matrimoniale), due balconi, un vano caldaia incassato in nicchia nella muratura perimetrale con accesso esterno da ballatoio comune (in origine ingresso di servizio all'unità da ballatoio comune).

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 23.05.2022.

Con porta di ingresso del tipo blindato rivestita con pannellature in legno; serramenti in legno con doppi vetri, tapparelle in pvc elettriche;

pavimenti in parquet tipo doussiè posato a correre in diagonale in tutti i locali a meno della zona cucina e dei bagni con pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimenti in intonaco verniciato a meno delle pareti di bagni e della zona cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica; porte interne, in parte a battente ed in parte del tipo a scorrere interno muro, in legno verniciate bianco/panna; soffitti intonacati e verniciati, con porzione all'ingresso controsoffittata e verniciata e, nel disimpegno notte, controsoffittata ad uso ripostiglio in quota con sportellini di accesso in legno verniciati

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma;

Impianto riscaldamento condominiale con radiatori; acqua calda sanitaria autonoma con caldaia incassato in nicchia nella muratura perimetrale con accesso esterno da ballatoio comune (in origine ingresso di servizio da ballatoio); certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma

H. interna netta circa 3,27 mt; zona controsoffittata all'ingresso circa 2,70 mt, disimpegno notte circa 2,40 mt.

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

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. Fotografico Lotto 001.**

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



CORPO B- cantina

Vano cantina posto al piano 2° interrato, con accesso da vano scale condominiale, con porta in doghe di legno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, presente luce elettrica. Presenti tubazioni condominiali correnti a pareti.

Dal sommario esame a semplice vista, in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 30/05/2032, Classe F, Indice di Prestazione energetica 128.06 kWh/mqa

(copia fac simile Ape estratta al Ceer – all. sotto A Lotto 001)

CORPO B

Naturalmente esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

La scrivente, in data 03.09.2025, unitamente al custode nominato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza del promissario acquirente, in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 23/05/2024

Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

(all. sotto B: copia contratto preliminare e nota di trascrizione)

3.2. Esistenza contratti di locazione:

In attesa di riscontro Agenzia Entrate.

Con riserva di integrazione

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure, facenti stato alle date del 05.04.2025 e al 04.07.2025, alle quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze Lotto 001)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 per nominativi con estrazione di note alle date del 26.08.25 e 31.10.25, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà – proprietà al ventennio

- All'esecutata per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili in oggetto, già identificati NCEU Foglio 434 Particella 132 Subalterno 16 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Novelli Franco del 19 dicembre 2001

e trascritto a Milano 1 in data 21 dicembre 2001



Note: nel titolo di provenienza è stata menzionata una domanda di condono presentata al Comune di Milano in data 30 settembre 1986 n. 351392: detta domanda, (la cui Concessione in sanatoria è stata rilasciata al n. 9649) non riguarda i beni oggetto della presente (ma altri subalterni estranei alla presente)

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto estratta dalla scrivente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze Lotto 001**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure, facenti stato alle date del 05.04.2025 e al 04.07.2025, alle quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze Lotto 001**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 per nominativi con estrazione di note alle date del 26.08.25 e 31.10.25, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Si riporta atto pubblico notarile di preliminare di compravendita del Notaio Sormani Marco del 22 maggio 2024 repertorio e **trascritto a Milano 1 in data 23 maggio 2024** dall'esecutata per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto della presente (subb. 719 e 720) a favore di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si segnala che detto preliminare è successivo alle ipoteche volontarie iscritte sui beni, di cui alla presente procedura riunita.

- **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**

nulla

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Gallavresi Roberto del 30 maggio 2006 repertorio ed **iscritta a Milano 1 in data 6 giugno 2006**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Urti Maria del 29 maggio 2014 repertorio n. ed **iscritta a Milano 1 in data 5 giugno 2014**

- **Pignoramenti**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario C/o La Corte D'appello di Milano del 20 maggio 2025 repertorio **e trascritto a Milano 1 in data 4 giugno 2025**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Milano del 17 giugno 2025 repertorio **e trascritto a Milano 1 in data 4 luglio 2025**

- **Altre trascrizioni**

/



Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi alle date del 26.08.25 e 31.10.25 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alle certificazioni notarili in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

*(Duplo Note di trascrizioni dei pignoramenti, ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi con note, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)*

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 gli immobili in oggetto, relative 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 delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno certificato di Abitabilità del fabbricato, presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale e altre informazioni

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail con documentazione ricevuta dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda **(all. A- Informazioni condominiali Lotto 001)**, quanto segue:

quale premessa l'amministratore riporta che lo studio ha assunto l'amministrazione del compendio solo nel novembre 2024 e che i passaggi di consegne non sono stati completi, e che i rendiconti non risultavano approvati, e che pertanto, come da stralcio mail:

Allo stato pertanto i rendiconti degli esercizi 2022/2023 e 2023/2024 non sono ancora stati approvati ritualmente dall'Assemblea e per la redazione dei medesimi è stato chiesto un preventivo ad un revisore contabile, preventivo che dovrà essere presentato all'Assemblea.

di seguito i riscontri dell'amministratore, come da stralcio mail:



Di seguito la posizione debitoria come da riscontro dell'amministratore (stralcio estratto conto ricevuto)

			RICHIESTO	INCASSATO	SALDO
29/10/2024	2024/2025	Rata acconto Preventivo	648,45 €		
		Totale rata:	648,45 €	0,00 €	648,45 €
17/02/2025	2024/2025	1a Rata 2024/2025 Preventivo	638,63 €		
		Totale rata:	638,63 €	0,00 €	638,63 €
18/03/2025	2024/2025	2a Rata 2024/2025 Preventivo	638,63 €		
		Totale rata:	638,63 €	0,00 €	638,63 €
19/05/2025	2024/2025	3a Rata 2024/2025 Preventivo	638,63 €		
		Totale rata:	638,63 €	0,00 €	638,63 €
18/07/2025	2024/2025	4a Rata 2024/2025 Preventivo	638,62 €		
		Totale rata:	638,62 €	0,00 €	638,62 €
21/05/2025	TINTEG	1a Rata tinteggiatura Preventivo	397,99 €		
		Totale rata:	397,99 €	0,00 €	397,99 €
		TOTALE CONDOMINIO:	3.600,95 €	0,00 €	3.600,95 €

Si allegano, alle cui letture si rimanda, il regolamento di condominio, Verbale Assemblea Straordinaria del 13.02.2025, Preventivo tinteggiatura scale e parti comuni - Analisi acqua potabile 21.05.2025, estratto conto eseguita, millesimi di proprietà (43,2300 millesimi)

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, e-mail di risposta ricevuta e documenti ricevuti; **all. A - Informazioni condominiali Lotto 001**)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Milano in Nucleo di antica formazione Perimetro TUC Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 19.2 d). Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 19.3.a)

7.1. Verifica edilizia (all. C edilizia Lotto 001):

Il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile in oggetto, da titolo di provenienza, risulta edificato anteriamente al 1° settembre 1967, edificato negli anni '50 (in luogo del preesistente distrutto durante le incursioni aeree del 1943)

A seguito di istanza accesso atti presentata per la ricerca degli atti di fabbrica e abitabilità nonché per le successive pratiche edilizie di modifiche per l'unità in oggetto presso gli uffici competenti del Comune di Milano si riporta quanto rinvenuto dagli uffici:

- Licenza Edilizia N. 1402 in data 16.06.1952 atti 98800/21514/52 per costruzione di fabbricato ad uso abitazioni rilasciata
- Licenza Edilizia N.185 in data 26.01.1953 atti 208666/44959 in rinnovo rilasciata per costruzione di fabbricato ad uso abitazioni
- Licenza di Occupazione N. 839 emessa in data 20.09.1957 atti 131520/520/30581/1956 rilasciata

Successivamente per l'unità in oggetto:

- relazione asseverata ai sensi art. 83 R.E. presentata in data 2 gennaio 2001

P.G. 41.176/2002-0 per modifiche interne

(note: di tale pratica gli uffici hanno trasmesso solamente il modulo e non anche i tipi grafici)



- Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA - in Sanatoria presentata in data 20 maggio 2022 prot. n. 0282543 per modifiche interne (con versamenti a titolo di sanzione pari ad euro 1.000,00 corrisposti in data 18 maggio 2022).

(all. sotto C- Edilizia Lotto 001: Pratiche integrali del 2002 e del 2022 ricevute in formato elettronico. Per quanto riguarda gli atti di fabbrica, sempre ricevuti in formato elettronico, si allegano i titoli edilizi, l'abitabilità, il verbale di terza visita e i tipi grafici significativi, maggiore documentazione presso lo studio della scrivente)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto (abitazione sub. 719 e cantina sub. 720) sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle planimetrie catastali ed alle pratiche edilizie (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle 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:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
SUB 719 A/2 - abitazione	sup. lorda di pav imento	111,00	100%	111,00
balconi	sup. lorda di pav imento	2,04	25%	0,51
SUB 720 C/2 - cantina	sup. lorda di pav imento	2,04	25%	0,51
TOTALE		115,08		112,02
			arrotondati	112,00

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 % ininfluenza 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 esperto, 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, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, 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. (confronto di mercato)

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;

- Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 – Codice zona: B21 - Fascia/zona: Centrale/PORTA TICINESE/PORTA GENOVA/VIA SAN VITTORE;

- borsinoimmobiliare.it

- OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo giugno '24-giugno '25 – raggio 100 mt

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2 + C/2	112,00	€ 7.000,00	€ 784.000,00
			€ 784.000,00

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



LOTTO 001

- Valore € 784.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : -€ 39.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: /
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come da riscontro amministratore -€ 3.600,00

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

741.200,00 €

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 741.000,00
arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 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 forfetario 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 divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.



LOTTO 002**bene in Milano Via Cardinale Ascanio Sforza 49 – Sub. 31****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A sub. 31****1.1. Descrizione del bene**

Unità a destinazione catastale residenziale posta al piano quarto. Monolocale con bagno interno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento Procedura RG 675-25 – a carico per la nuda proprietà per 1/1
e a carico per l'usufrutto per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue intestazione:**Descrizione:**

Abitazione di tipo popolare: Fg.522 Mapp. 120, Sub. 31, Cat A/4 - classe 5 – Consistenza 1,5 vani – Superficie catastale 19 mq – escluse aree scoperte 19 mq - rendita € 178,18 –VIA CARDINALE ASCANIO SFORZA n. 49 Piano 4

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Variazione nel classamento del 26/10/2011 pratica n. mi1225754 in atti dal 26/10/2011 variazione di classamento (n. 536786.1/2011)
 - Variazione del 13/12/1985 pratica n. mi1221344 in atti dal 24/10/2011 rettifica di classamento (n. 76366.1/1985)
 - VARIAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 21/09/1988 VARIAZIONI INTERNE (n. 11382/1985)
- Note:* a seguito di tale variazione l'unità assume la categoria A/4 1,5 vani, in luogo della precedente A/5 1 vano (monolocale senza servizio igienico)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità da nord:

corridoio comune, corridoio comune e altra proprietà, cortile, altra unità.

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

(All. C Catasto Lotto 002: estratto di mappa, visure catastali storiche in atti al NCEU; scheda catastale attuale)

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

Caratteristiche zona:

il bene in oggetto è ubicato in Via Ascanio Sforza n. 49, nel tratto compreso tra Via Conchetta e Via Scoglio di Quarto, in prossimità del Naviglio Pavese, in una zona semicentrale di Milano caratterizzata da prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e di ristorazione al piano terra degli edifici.

Area urbanistica:

A traffico discreto con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

L'area è ben servita dai mezzi pubblici di superficie (linee autobus 59, 71, 90, 91, N90 e N91; tram 3 e 9) e si trova a breve distanza dalla fermata della metropolitana M2 "Romolo" (circa 800 m).

Servizi offerti dalla zona:

Sono presenti numerosi servizi di quartiere, tra cui supermercati, farmacie, esercizi di vicinato, istituti scolastici e aree verdi. Nelle vicinanze poli universitari (Università Bocconi, IULM, NABA)

La vicinanza ai Navigli conferisce al contesto un'elevata attrattività residenziale e turistica, pur comportando in alcune fasce orarie un discreto livello di traffico veicolare e pedonale



Viste da google maps





2.3. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

La proprietà pignorata è posta in un fabbricato d'epoca tipico della prima urbanizzazione dei Navigli, con corpo principale su strada e cortile interno con ballatoi e corpi secondari affacciati verso l'interno.

Il fabbricato, risalente ai primi del '900, si eleva per quattro piani fuori terra oltre il piano terra ed è costituito da corpo principale su Via Ascanio Sforza e corpo interno affacciato sul cortile comune.

Le strutture portanti sono in muratura piena, con solai presumibilmente in legno o ferro e laterizio, copertura a falde con manto in tegole.

La facciata principale presenta un impianto simmetrico con paraste verticali e cornici marcapiano, finiture ad intonaco tinte color chiaro e basi e cantonali grigi in finto bugnato. Il prospetto su strada si affaccia direttamente sulla via, con portone d'ingresso carrabile pedonale centrale in legno.

Le facciate interne si affacciano su un cortile lastricato in ciottoli e lastre di pietra, tipico dei fabbricati milanesi d'epoca. Sono presenti ballatoi e scale in ferro e muratura di collegamento ai piani, infissi in legno e persiane alla lombarda, intonaco color giallo chiaro.

Atrio principale con rampa di scale rivestita in pietra, atrio e pianerottoli comuni con pavimenti in piastrelle.

Non è presente servizio di portineria

Non è presente ascensore

Dal sommario esame a semplice vista, in condizioni di manutenzione e di conservazione mediamente buone.

CORPO A- sub. 31

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un piccolo monocale con angolo cottura e servizio igienico, posto al quarto (quinto fuori terra) ed ultimo piano del corpo su



strada del fabbricato condominiale, con affaccio a sud sul cortile, accessibile tramite vano scala comune non servito da ascensore.

Trattasi di un unico ambiente rettangolare, con zona giorno/notte e parete attrezzata ad uso cucinino, oltre a bagno. La finestra affaccia sul cortile interno.

Con porta di ingresso del tipo blindato rivestita con pannellature in legno; serramento in alluminio verniciato bianco con doppi vetri, scuri esterni in legno; pavimenti in liste di laminato multistrato tipo legno; pareti in intonaco verniciato a meno delle pareti del bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica; porta interna del bagno in pvc a pacchetto verniciata bianca; soffitto intonacato e verniciato con porzione all'ingresso controsoffittata ad uso ripostiglio in quota con sportellini di accesso in legno verniciati bianco

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica ed eventuale messa a norma;

Impianto riscaldamento e raffrescamento attraverso climatizzatore a parete senza macchina esterna tipo "unico" (con fori sulla parete esterna e griglie per lo scambio termico); acqua calda sanitaria autonoma con boiler elettrico incassato a parete in nicchia sopra la zona cottura (certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma.

Non è presente gas, il cucinino utilizza piastra elettrica.

H. interna netta circa 3,15 mt; zona controsoffittata all'ingresso circa 2,25 mt.

N.B.: si riporta che l'unità, non soddisfa le normative edilizie e d'igiene vigenti quanto alla dimensione minima di un'unità residenziale (di 28 mq) per un monolocale destinato a una persona

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

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. Fotografico Lotto 002.**

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

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue: Classe D, Indice di Prestazione energetica 207.62 kWh/mqa

(copia fac simile Ape estratta al Ceer – **all. sotto A Lotto 002**)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:



La scrivente, in data 11.09.2025, unitamente al custode nominato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico

Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Contratto di Locazione annuale di immobile ad uso abitativo (Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998, n. 431) stipulato in data 10.05.2024, registrato a Milano 2 in data 17.05.2024 al

N. 5901 serie 3t, con decorrenza dal 15.06.2024 e termine al 14.06.2025, prorogato in data 13.06.2025 sino al 14.06.2026. Contratto anteriore alla data di pignoramento (procedura RG. 675_25)

Canone di locazione convenuto in Euro 7.200,00 annui oltre a spese, oneri accessori indicati in euro in Euro 600,00 in ragione d'anno, salvo conguaglio.

Corrisposto in rate mensili anticipate di Euro 650, ciascuna di cui Euro 600,00 quale canone di affitto ed Euro 50 quale anticipo delle spese condominiali oneri accessori.

La scrivente ritiene, alla luce delle fonti informative e parametri estimativi (di cui al punto 9.2), alla data di stipula del 10.05.2024, congruo il canone di locazione indicato nel contratto.

(all. sotto A Lotto 002: copia contratto con registrazione e proroga)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure, facenti stato alle date del 05.04.2025 e al 04.07.2025, alle quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze lotto 002)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 per nominativi con estrazione di note alle date del 26.08.25 e 31.10.25, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà – proprietà al ventennio

- All'esecutata per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà l'immobile NCEU Foglio 522 Particella 120 Subalterno 31 è pervenuto per atto pubblico notarile di Donazione accettata del Notaio Francesco Paolo Rivera del 16 dicembre 1996 repertorio e **trascritto a Milano 1 in data 20 dicembre 1996**

Al quadro D della nota come segue:

"CONFINI DELL'APPARTAMENTO, NEL CONTORNO DA NORD E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO, CON: CORRIDOIO COMUNE DI ACCESSO, SCALA COUNE, PROPRIET. DI TERZI E CORTILE COMUNE, PROPRIET. DI TERZI. L'UNIT. IMMOBILIARE. PERVENUTA ALLA DONANTE, IN NUDA PROPRIET. (IL CUI USUFRUTTO. GODUTO DAL COMPARENTE SIGNOR), CON L'ATTO DEL 5 FEBBRAIO 1996 RICEVUTO DA ME NOTAIO REPERTORIO REGISTRATO A MILANO TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1^ L'8 FEBBRAIO 1996

- per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà l'unità è pervenuta per atto pubblico notarile di Donazione accettata del Notaio Francesco Paolo Rivera del 5 febbraio 1996 repertorio n. e **trascritto a Milano 1 in data 8 febbraio 1996** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.



Al quadro D della nota come segue:

"CONFINI DELL'IMMOBILE DONATO, NEL CONTORNO DA NORD E PROSEGUENDO IN SENSO ORARIO, CON: CORRIDOIO COMUNE DI ACCESSO, SCALA COMUNE, PROPRIET. DI TERZI E CORTI-LE COMUNE, PROPRIET. DI TERZI. L'UNIT. IMMOBILIARE. PERVENUTA AL DONANTE CON ATTO DEL 22 FEBBRAIO 1988

All'esecutato l'immobile pervenne, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore D'Avino in data 22 febbraio 1988 e **trascritto a Milano 1 in data 23 marzo 1988**

Si rimanda ai suddetti atti per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copie semplici atti estratte dalla scrivente + note di trascrizioni estratta dalla scrivente, **all. B1-Provenienze Lotto 002**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dai certificati notarili in atti delle due procedure, facenti stato alle date del 05.04.2025 e al 04.07.2025, alle quali si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze lotto 002**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 per nominativi con estrazione di note alle date del 26.08.25 e 31.10.25, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
/
- **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**
nulla

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Urti Maria del 29 maggio 2014 **iscritta a Milano 1 in data 5 giugno 2014 ai NN. 27846/4087**



- **Pignoramenti**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Milano del 17 giugno 2025 repertorio e **trascritto a Milano 1 in data 4 luglio 2025**

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi alle date del 26.08.25 e 31.10.25 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alle certificazioni notarili in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

*(Duplo Note di trascrizioni dei pignoramenti, ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi con note, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)*

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 gli immobili in oggetto, relative 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 delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno certificato di Abitabilità del fabbricato, presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale e altre informazioni

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail con documentazione ricevuta dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali lotto 002**), quanto segue:

stralcio mail:



Di seguito la posizione debitoria come da riscontro dell'amministratore (stralcio estratto conto ricevuto)

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
11		20/04/2025	Conguaglio precedente	640,26	
11		20/04/2025	RATA N. 1 GESTIONE ORDINARIA 2025-2026	20,62	
11		15/07/2025	RATA N. 2 GESTIONE ORDINARIA 2025-2026	61,87	
11		15/10/2025	RATA N. 3 GESTIONE ORDINARIA 2025-2026	61,87	
11		10/01/2026	RATA N. 4 GESTIONE ORDINARIA 2025-2026	61,87	
11	123	02/09/2025	Conguaglio precedente UNITA' 16		640,26
11	124	02/09/2025	RATA N. 1 GESTIONE ORDINARIA 2025-2026 UNITA' 16		20,62
Totale				846,49	660,88
Saldo a suo debito					185,61

La scrivente, a titolo prudenziale, ritiene decurtare le spese medie per gli ultimi due anni, come indicate dall'amministratore in euro 300,00 annue, pertanto euro 600,00

Si allegano, alle cui letture si rimanda, il regolamento di condominio, l'estratto conto unità; CIS provvisorio 18 livello - Via Ascanio Sforza 49.pdf; . Certificazione Sistemi di Movimentazione I.pdf;Certificazione Sistemi di Movimentazione II.

Note: per quanto riguarda le prescrizioni emerse dal CIS provvisorio, l'amministratore, su interpello della scrivente, riscontra come segue:

stralcio mail:

È stata rifatta la facciata lato corte e le scale, mancano le altre prescrizioni, ma attenderemo in quanto i condomini non vogliono, per adesso affrontare la spesa.

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, e-mail di risposta ricevuta e documenti ricevuti; **all. A Lotto 002- Informazioni condominiali**)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano in Perimetro TUC Nuclei di Antica Formazione - Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro e risanamento conservativo Art. 19.2.b – Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 – prescrizioni a-c) NA PTCP. Beni paesaggistici: complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1 c-d)

7.1. Verifica edilizia (all. C edilizia lotto 002):

Il corpo di fabbrica di cui è parte l'immobile in oggetto, da titolo di provenienza, risulta edificato anteriamente al 1° settembre 1967, risalente ai primi del '900

A seguito di istanza accesso atti presentata per la ricerca degli atti di fabbrica e abitabilità nonché per le successive pratiche edilizie di modifiche per l'unità in oggetto presso gli uffici competenti del Comune di Milano si riporta che gli uffici, dopo solleciti, hanno comunicato alla scrivente che il fascicolo richiesto era conservato all'Archivio Storico Civico al Castello Sforzesco, al quale fare nuova istanza.

Pertanto, a seguito di istanza all'archivio storico, per il fabbricato, già via Leonardo da Vinci 49/a, si riporta quanto segue:

- Licenza Edilizia N. 256 in data 30.08.1886 atti 61192 per costruzione casa
- Verbale di terza visita in data 26.08.1987
- Licenza di Abitabilità emessa al 256 in data 31.08.1887

Successivamente per l'unità in oggetto:

- domanda di Condonò edilizio presentata in data 13.12.1985 protocollo n. 331167 per realizzazione di servizio igienico interno in unità imm.re ad uso residenza posta al quarto piano sub. 31 come da scheda catastale, con rilascio di Concessione in Sanatoria N. 6258 in data 08.08.2000

Note: ancora in attesa di evasione da parte degli uffici preposti

Con riserva di integrazione in caso di riscontro, anche in merito ad eventuali aggiornamenti regolarità/oneri

N.B: si ricorda che l'unità, non soddisfa le normative edilizie e d'igiene vigenti quanto alla dimensione minima di un'unità residenziale (di 28 mq) per un monolocale destinato a una persona

(**all. sotto C- Edilizia Lotto 002:** stralci atti di fabbrica; domanda di condono allegata a titolo di provenienza, verifica rilascio Concessione)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo l'unità in oggetto è risultata parzialmente conforme alla scheda catastale in quanto il vano bagno risulta in posizione prossima all'ingresso, diversamente da quanto in scheda, verso la parete esterna (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere con pratica edilizia a sanatoria ricordando che andrà previsto il necessario disimpegno tra bagno e locale cucinino, in ottemperanza alle normative edilizie e d'igiene vigenti (previa verifica dell'iter burocratico



tramite proprio professionista di fiducia)

Tali documentazioni, comprese di oneri, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 4.000,00 euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 3.500,00 circa; 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.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle 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:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
SUB 31 A/4	sup. lorda di pav imento	20,00	100%	20,00
TOTALE		20,00		20,00

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 esperto, 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, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, 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. (confronto di mercato)

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;

- Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 –
Codice zona: C/19 - Fascia/zona: semiperiferica/TABACCHI/SARFATTI/CREMA;



- borsinoimmobiliare.it

- OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo giugno '24-giugno '25 – raggio 100 mt

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4	20,00	€ 5.600,00	€ 112.000,00
			€ 112.000,00

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

LOTTO 002

• Valore	€ 112.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi :	-€ 5.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente- spese medie ultimo biennio	-€ 600,00

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

105.800,00 €

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 106.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 84.800,00



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

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 03.11.2025

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

