

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 480/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Milano - Via A. Aldini, 28/A :

LOTTO 1 - appartamento + solaio, piano 6/7 - **sub 28**,

LOTTO 2 - appartamento + solaio, piano 4/7 - **sub 706** + box piano terra - **sub 10**



VIA ALDINI, 28/A

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7

Bene in Milano Via Antonio Aldini n. 28/A – scala 1 – piano 6/7

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **104**, **subalterno 28**

LOTTO 2:

Corpo B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7

Bene in Milano Via Antonio Aldini n. 28/A – scala 1 – piano 4/7

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **104**, **subalterno 706**

Corpo C: BOX PIANO TERRA

Bene in Milano Via Antonio Aldini n. 28 – piano t

Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **247**, **subalterno 10**

Stato occupativo

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 28: al sopralluogo, in data 24.1.2020, occupato dal Sig. Testa Emanuele con titolo

- contratto di comodato - serie 3 al n. 3046 del 21.12.2016

LOTTO 2:

Corpo B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 706: al sopralluogo in data 03.02.2020, occupato senza titolo

Corpo C: BOX PIANO TERRA – SUB 10 : al sopralluogo, in data 24.01.2020, occupato cose libero da persone

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 28: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di comodato serie 3 al n. 3046 del 21.12.2016.

LOTTO 2:

Corpo B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 706: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria non risultano contratti registrati in essere.

Corpo C: BOX PIANO TERRA – SUB 10: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria non risultano contratti registrati in essere.

Comproprietari

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 28: Nessuno

LOTTO 2:

Corpo B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 706: Nessuno

Corpo C: BOX PIANO TERRA – SUB 10: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 28:

da liberi: € 104.000,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO 2:

Corpo B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 706 + Corpo C: BOX PIANO TERRA – SUB 10:

da liberi: € 139.000,00

da occupati: non ricorre il caso

Beni in Milano – Via A. Aldini, 28/A

LOTTO 001: A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – **SUB 28**,

LOTTO 002: B- APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – **SUB 706** + C –BOX PIANO TERRA – SUB 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 6 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 28

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via A. Aldini n. 28/A appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto composto da due locali oltre servizi (ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno, camera), un balcone e vano pertinenziale di solaio posto al piano settimo.

NOTA BENE: sull'atto di provenienza originario – Notaio Fasola Edoardo Rep. 504697 del 28.05.1969 l'**appartamento** è identificato con l'**interno 24** e anche il **vano solaio** è identificato con il **n. 24** (vedi atto con planimetrie **all.6**), ma al momento del sopralluogo si è verificato che l'esecutato utilizza il vano solaio che corrisponde al vano adiacente identificato con l'interno 25, quindi l'esecutato occupa il vano solaio errato.

Per cercare di identificare correttamente il vano solaio il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere il primo atto di compravendita da Immobiliare Aldini ai Sigg. Luciano Gilona e Magda Gasparini in data 28.05.1969, REP 504697 - CONSERVATORIA DI MILANO 1 - NOTAIO FASOLA EDOARDO DI MILANO.

A tale atto sono allegate le planimetrie identificative dell'appartamento e del solaio e, di conseguenza, tramite le planimetrie allegate all'atto iniziale di compravendita si è potuto verificare quale sia il solaio di pertinenza dell'unità immobiliare, poiché sulla scheda catastale il vano solaio è isolato e non coerenzato correttamente.

Da un controllo incrociato tra la scheda catastale e l'atto iniziale si è verificato che il vano solaio di pertinenza è quello indicato sulla planimetria allegata all'atto originario di compravendita con il n. 24 e tale numero è indicato anche sulla porta del solaio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe all'atto accettazione di eredità, coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di denuncia di successione.

Residente in Milano – Via V Maggio, 19 – coniugato in data 18.05.1996 – regime: comunione legale dei beni (**all. 24**)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **31**, particella **104**, **subalterno 28**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale 73 mq; rendita € 454,48

indirizzo: Comune di Milano, Via Antonio Aldini n. 28/A piano 6-7, scala 1;

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

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità immobiliare, SUD enti comuni/ scale, EST altra unità immobiliare, OVEST cortile comune;

Del solaio: NORD corridoio comune, SUD cortile comune, EST altra unità immobiliare, OVEST altra unità immobiliare.

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

Nessuna.

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 7 – SUB 706

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via A. Aldini n. 28/A appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2, ripostiglio 1, ripostiglio 2), due balconi e vano pertinenziale di solaio posto al piano settimo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe all'atto accettazione di eredità, coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di denuncia di successione.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 10,11)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **31**, particella **104**, **subalterno 706**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale 91 mq; rendita € 568,10

indirizzo: Comune di Milano, Via Antonio Aldini n. 28/A piano 4-7, scala 1;

dati derivanti da: ampliamento del 28.05.2007 per migliore identificazione.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità immobiliare, SUD enti comuni/ scale/altra unità immobiliare, EST cortile comune/altra unità immobiliare, OVEST cortile comune;

Del solaio: NORD altra unità immobiliare, SUD altra unità immobiliare, EST cortile comune, OVEST corridoio.

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

Nessuna.

CORPO C: BOX PIANO TERRA – SUB 10

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via A. Aldini n. 28 box posto al piano terra composto da un locale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe all'atto accettazione di eredità, coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di denuncia di successione.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 12,13)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **31**, particella **247**, **subalterno 10**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 13 mq; sup. ./; rendita € 75,87

indirizzo: Comune di Milano, Via Antonio Aldini n. 28 piano T;

dati derivanti da: variazione del 1.1.1992 variazione del quadro tariffario.

1.4. Coerenze

Del Box: NORD altra unità immobiliare, SUD altra unità immobiliare, EST cortile comune/, OVEST altra proprietà;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/periferica: QUARTO OGGIARO/SACCO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, parco villa scheibler

Principali collegamenti pubblici di superficie : autobus 57, fermata Via Lessona/Via Trilussa a circa 160 mt.

Collegamento alla rete autostradale: a 1000 mt. circa dalla SP233, nelle vicinanze dell'autostrada A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare è costituito da tre corpi, due residenziali, uno su strada e uno interno costruiti nel 1963 con licenza edilizia del 11.12.1963 e il terzo corpo costituito dai box costruito nel 1966 con licenza di edilizia del 14.06.1966

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano sesto più solaio al piano settimo, **B: appartamento** al piano quarto più solaio al piano settimo, **C: Box** al piano terra) sono così situate: **appartamenti A e B** nella palazzina interna di n. 7 piani fuori terra, più un piano semiinterrato, più un piano sottotetto, **box C** nel corpo interno ad un piano.

Il Complesso è situato nella zona NORD di Milano, in Via A. Aldini, 28/A, quartiere Quarto Oggiaro/Sacco.

La Palazzina abitazioni è stata edificata nel 1963 con licenza edilizia n. 3344 dell' 11.12.1963, il corpo box è stato edificato nel 1966 con licenza edilizia n. 1663 del 14.06.1966.

La facciata della palazzina abitazioni è parte in intonaco, parte in piastrelline, i serramenti sono in alluminio, con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e vetro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Aldini 28 attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo attraverso un portone in alluminio e vetro si accede alla scala 1 dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco più piastrelline;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti intonaco plastico, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 28)

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 6, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, camera, cucina, bagno, un balcone.
Un vano solaio al piano 7.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nella palazzina interna al piano sesto della scala 1 più solaio al piano settimo.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Appartamento

- esposizione: singola esposizione a est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in palladiana di marmo, in parquet;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con 2 lavabi, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,9 circa;
- condizioni generali: discrete.

Solaio

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 4 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 4, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, camera 1, camera 2, cucina, bagno, ripostiglio 1, ripostiglio 2, due balconi. Un vano solaio al piano 7.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nella palazzina interna al piano quarto della scala 1 più solaio al piano settimo.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO 4 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Appartamento

- esposizione: doppia esposizione a est e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate,, in parte rivestite in tappezzeria, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in palladiana di marmo, in parquet;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,9 circa;
- condizioni generali: discrete.

Solaio

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Autorimessa/Box, posta al piano terra, composta un locale.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nella palazzina interna/corpo box al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Autorimessa

- porta d'accesso: basculante in ferro preverniciato;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella zona NORD di Milano, in un quartiere periferico/suburbano – quartiere Quarto Oggiaro/Sacco. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 3/7 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica/suburbana

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

2.5. Certificazioni energetiche (all. 14,15):

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-038058/12 del 17/02/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 179,20 kWh/m²a – valido fino al 17/02/2022

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 4 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-038444/12 del 19/07/2012 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 92,79 kWh/m²a – valido fino al 19/07/2022

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/01/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, esecutato, che ha dichiarato che il bene è occupato dal Sig. OMISSIS (all. 16).

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/02/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, esecutato, si è riscontrato che il bene è occupato senza titolo (all. 16).

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/01/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, esecutato, che ha dichiarato che il bene è libero da persone e occupato da cose. (all. 16).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di comodato serie 3 al n. 3046 del 21.12.2016 avente quale dante causa l'esecutato – Sig. **OMISSIS (all. 18)**.

Occupato dal Sig. OMISSIS con contratto di comodato a titolo gratuito registrato in qualità di dante causa da **OMISSIS** - presso l'Ufficio Territoriale di Vimercate in data 21.12.2016 n. 3046 - serie 3, controparte OMISSIS

Registrato a UT VIMERCATE il 21.12.2016 n. OMISSIS SERIE 3

Tipologia contratto: comodato a titolo gratuito

Data di rilascio: tempo indeterminato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione aventi quale dante causa l'esecutato – Sig. OMISSIS (all. 19).

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione aventi quale dante causa l'esecutato – Sig. OMISSIS (all. 19).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 23.10.2016 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza **per la quota di 1/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA - ACCETTAZIONE DI EREDITA' in autentica Notaio Dott. GIOVANNI RIPAMONTI in data 20.12.1977. rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 3.2.1978 ai nn. OMISSIS

A carico del Sig. OMISSIS.(all. 20)

In forza **per la quota di 3/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in data 23.02.2017 rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. OMISSIS A carico della Sig.ra OMISSIS.(**all. 21**)

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 23.10.2016 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza **per la quota di 1/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA - ACCETTAZIONE DI EREDITA' in autentica Notaio Dott. GIOVANNI RIPAMONTI in data 20.12.1977. rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 3.2.1978 ai nn. OMISSIS

A carico del Sig.OMISSIS.(**all. 20**)

In forza **per la quota di 3/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in data 23.02.2017 rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. OMISSIS. A carico della Sig.ra OMISSIS.(**all. 21**)

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 23.10.2016 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza **per la quota di 1/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA - ACCETTAZIONE DI EREDITA' in autentica Notaio Dott. GIOVANNI RIPAMONTI in data 20.12.1977. rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 3.2.1978 ai nn. OMISSIS

A carico del Sig. OMISSIS.(**all. 20**)

In forza **per la quota di 3/4** di SUCCESSIONE LEGITTIMA – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in data 23.02.2017 rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 1 in data 29/03/2017 ai nn. OMISSIS. A carico della Sig.ra OMISSIS.(**all. 21**)

4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS** per acquisto con atto in autentica Notaio FASOLA EDOARDO di Milano in data 28.5.1969 rep. 504697/5771 – **dal 28.05.1969 al 23.10.2016 (all. 6)**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. ELENA CAPROTTI Notaio in Agrate Brianza alla data del 29.05.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a 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. 3,4**)) alla data del 20.11.2019 e 28.01.2020 si evince:

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

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

.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Ipoteca legale iscritta il 24.01.2014 ai nn. OMISSIS
derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
in data 14.01.2014, rep. OMISSIS
a favore **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano – Viale dell'Innovazione, 1/B c.f. 07244730961
contro **OMISSIS**
Importo ipoteca € 79.560,04 di cui € 39.780,02 di capitale
Grava sull'immobile **fg. 31, part. 104, sub 28**

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Ipoteca legale iscritta il 24.01.2014 ai nn. OMISSIS
derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
in data 14.01.2014, rep. OMISSIS
a favore **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano – Viale dell'Innovazione, 1/B c.f. 07244730961
contro **OMISSIS**
Importo ipoteca € 79.560,04 di cui € 39.780,02 di capitale
Grava sull'immobile **fg. 31, part. 104, sub 706**

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Ipoteca legale iscritta il 24.01.2014 ai nn. OMISSIS
derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
in data 14.01.2014, rep. OMISSIS
a favore **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano – Viale dell'Innovazione, 1/B c.f. 07244730961
contro **OMISSIS**
Importo ipoteca € 79.560,04 di cui € 39.780,02 di capitale
Grava sull'immobile **fg. 31, part. 247, sub 10**

• **PIGNORAMENTI**

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Pignoramento del 28/02/2019 rep. OMISSIS trascritto il 04.04.2019 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO CASE DI VIA ALDINI, 28** con sede in Milano c.f. 80344090156

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Pignoramento del 28/02/2019 rep. OMISSIS trascritto il 04.04.2019 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO CASE DI VIA ALDINI, 28** con sede in Milano c.f. 80344090156

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Pignoramento del 28/02/2019 rep. OMISSIS trascritto il 04.04.2019 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO CASE DI VIA ALDINI, 28** con sede in Milano c.f. 80344090156

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Ranieri & Associati srl con sede in Milano – Via Aldini, 61 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 22)**

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,00
Millesimi di riscaldamento:194,00.

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 22,00
Millesimi di riscaldamento:261,00.

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,00
Millesimi di riscaldamento:0,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.120,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.240,00.
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.320,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.640,00.
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 113,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 226,00.
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'ascensore ci sono alcuni gradini privi di servoscala.

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'ascensore ci sono alcuni gradini privi di servoscala.

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

SI

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 – con licenza edilizia n. 3344 dell'11.12.1963 per il corpo abitazioni e licenza edilizia 1663 del 14.06.1966 per il corpo box.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di

Milano in ZONA TUC – ADR: tessuto urbano consolidato – ambiti contraddistinti da un disegno urbano – tessuti urbani a cortina e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 23):

- Licenza edilizia n. 3344 – atti n. 279600/26627/1963 del 11.12.1963 – Zoagli/Infra
- Relazione di terza visita/Autorizzazione di Abitabilità n. 179533718956/1968 del 18.09.1972 – fine lavori 1966 – Zoagli/Infra
- Licenza edilizia n. 1663 atti n. 56609/1051/1966 del 14.06.1966 corpo box

7.2. Conformità edilizia:

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata – licenza edilizia n. 3344

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata – Licenza Edilizia n. 3344 per quanto riguarda il secondo ripostiglio, poiché è stata chiusa la porta di accesso al ripostiglio dal corridoio ed è stato aperto un vano di comunicazione nel tavolato tra i due ripostigli.

Gli abusi consistono in: demolizione parziale tavolato divisorio ripostiglio 1/ripostiglio2, chiusura vano porta.

Sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati/ chiusura porta

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Costi stimati: € 2.500,00

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata – Licenza edilizia n. 1663.

7.3. Conformità catastale

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 25.10.1966.

LOTTO 2:

CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104,

sub 706)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 28.05.2007.

Le difformità consistono in: divisorio ripostiglio1/ripostiglio2, chiusura vano porta.

Sono regolarizzabili mediante:

DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati/chiusura porta

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00

Costi stimati: € 1.000,00

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 31.05.1967.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

LOTTO 1**CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	65,0	100%	65,0
balcone	mq	4,5	25%	1,1
solaio	mq	15,0	25%	3,8
TOTALE		84,5		69,9
		mq. Lordi		mq commerciali

LOTTO 2:**CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	84,0	100%	84,0
balconi	mq	8,0	25%	2,00
solaio	mq	5,0	25%	1,25
TOTALE		97,0		87,3
		mq. Lordi		mq commerciali

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		mq. Lordi		mq commerciali

9. 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 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)
1° semestre 2019 – zona E 8 – Suburbana/Quarto Oggiaro/Sacco
quotazioni di abitazioni di tipo economico da € 1.400,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/Quarto Oggiaro/Sacco

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: NORD QUARTO OGGIARO

valore di compravendita appartamento ristrutturato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.450,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.600,00 – 3.100,00

9.3. Valutazione:

LOTTO 1

CORPO A: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 28)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	70,0	€ 1.600,00	€ 112.000,00
TOTALE				€ 112.000,00

LOTTO 2:**CORPO B: APPARTAMENTO – PIANO 6 PIU' SOLAIO PIANO 7– SCALA INTERNA 1 (fg. 31, part. 104, sub 706)**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	87,0	€ 1.600,00	€ 139.200,00
TOTALE				€ 139.200,00

CORPO C: BOX – PIANO TERRA (fg. 31, part. 247, sub 10)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
rimesse/autorimesse	C/6	13,0	a corpo	€ 14.000,00
TOTALE				€ 14.000,00

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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	
CORPO a: appartamento p. 6 + solaio p.7	€ 112.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.600,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali isolate nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.240,00
TOTALE	€ 104.160,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 104.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ -

VALORE LOTTO 2	
CORPO B: appartamento p. 4 + solaio p.7 + CORPO C: box p.t.	€ 153.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.650,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 3.500,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.866,00
TOTALE	€ 138.984,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 139.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ -

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non risultano eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 03/02/2020

l'Esperto Nominato
Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.6874/2019 del 28/02/2019
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 25573/17218 del 04/04/2019
- all. 3.** certificato notarile Notaio E. CAPROTTI – 29.05.2019
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 20/11/2019 e 28/01/2020
- all. 5.** atto di provenienza
- all. 6.** atto di provenienza iniziale
- all. 7.** estratto di mappa part. 104, 247
- all. 8.** visura catastale sub 28
- all. 9.** scheda catastale sub 28
- all. 10.** visura catastale sub 706
- all. 11.** scheda catastale sub 706
- all. 12.** visura catastale sub 10
- all. 13.** scheda catastale sub 10

- all. 14.** Ape sub 28
- all. 15.** Ape sub 706
- all. 16.** verbale 1
- all. 17.** verbale 2
- all. 18.** contratto comodato
- all. 19.** verifica contratti affitto
- all. 20.** accettazione eredità
- all. 21.** dichiarazione successione
- all. 22.** spese condominiali
- all. 23.** pratiche edilizie
- all. 24.** certificato residenza/stato civile
- all. 25.** scheda dati immobili sub 28
- all. 26.** scheda dati immobili sub 706, sub 10
- all. 27.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 28.** fotografie
- all. 29.** lettera informativa creditori
- all. 30.** mail invio documenti creditori