

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 756-2023

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via REMO LA VALLE N. 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in Milano via REMO LA VALLE N. 3

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 509, particella 233, subalterno 37

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/11/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza alla presenza della [REDACTED]),

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale 1 di Milano Ufficio Territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate in data 7/11/2023 avente Oggetto: TRIBUNALE DI MILANO N. 756/2023 R.G.E, ha comunicato che "in relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata si comunica che in capo alla [REDACTED] in relazione all'immobile ubicato in Comune di MILANO via REMO LA VALLE N. 3 (appartamento al piano sesto- identificazione catastale al Nceu di Milano al fg. 509 mapp. 233 sub. 37), in anagrafe tributaria non sono stati riscontrati contratti di locazione."

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 163.000,00

da occupato: NON SI RILEVA IL CASO

LOTTO 001**APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene****-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

In **Comune di Milano via REMO LA VALLE N. 3**; appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto della scala "B" composto da disimpegno, un locale con cucina a "vista", un balcone a livello con annesso un vano di cantina al piano primo interrato.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

-ATTO DI ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà di [REDACTED]

A favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

Eventuali comproprietari: nessuno.

NOTA BENE:

Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 20/11/2023 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE in conformità alle risultanze degli atti certifica che [REDACTED] è residente a MILANO da data antecedente il 11/04/1997 in via Giambellino 102 e dal 21/02/2008 in via REMO LA VALLE, 3"

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato civile** rilasciato dal Comune di Milano in data 20/11/2023 certifica che "nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente [REDACTED] e risulta coniugata con Bancone Pasquale a Milano il 09/12/1978".

(Allegato n. 2: Certificati Storico di Residenza e Anagrafico di Stato Civile)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

- [REDACTED] – Proprietà per

1/1, in regime di separazione dei beni

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 509 part. 233 sub. 37**

dati classamento: categoria **A/2**, classe 8, consistenza 2 vani, superficie catastale 38 m², Totale escluse aree scoperte: 36 m², rendita catastale € 294,38

Indirizzo: VIA REMO LA VALLE n. 3 Edificio B Scala B Piano 6-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2008 Pratica n. MI0081066 in atti dal 29/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5979.1/2008)
- COSTITUZIONE del 29/01/2007 Pratica n. MI0066175 in atti dal 29/01/2007 COSTITUZIONE (n. 512.2007)

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento al piano sesto: pianerottolo e vano ascensore comuni da cui si accede, unità di proprietà di terzi, cortile comune, altra unità di terzi a chiusura;

- della cantina al piano interrato: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, locale contatori a chiusura.

(Allegato n. 3: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di Sequestro Conservativo e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: La zona si avvale di numerose filiali di Primari Istituti bancari tra cui segnaliamo le agenzie della Banca INTESA SANPAOLO di via Ponti Ettore e di via Giulio Richard, della BPM di via Lorenteggio, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in maggior numero e con una maggiore offerta nella vicina via Lorenteggio, dei supermercati delle ca-

tene commerciali ESSELUNGA di via Lorenteggio e della Lidl di via Giordani Pietro, degli Uffici delle Poste Italiane di via Guido Coppin e di largo Scalabrini Giovanni, della Farmacia privata di via Lorenteggio, di numerose scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado. Dalla zona sono inoltre raggiungibili gli ISTITUTI STATALI di Istruzione superiore di 2^ grado "Giovanni Giorgi" di viale Liguria e l'"Oriani-Mazzini" sempre in viale Liguria e il "Galilei - Luxemburg" di via Pier Alessandro Paravia. È possibile inoltre dalla zona raggiungere l'Ospedale San Paolo di Milano di via DI RUDINI, luogo di cura e di degenza in diverse patologie mediche. A circa 2 km dal fabbricato trova luogo la sede del Municipio 6 di viale Legioni Romane n. 54 con gli uffici utili alla vita della comunità. Citiamo che sono ubicati in zona due mercati comunali coperti di cui il primo in largo Balestra ed il secondo in via Lorenteggio n. 177. Inoltre ogni giovedì del mese viene effettuato il mercato all'aperto di Largo dei Gelsomini. In zona inoltre è raggiungibile il Parco dei Fontanili che è un parco urbano posto all'estremità occidentale della città tra via Gozzoli e via Parri, nei pressi di Bisceglie, dove è possibile passeggiare in relax e sono presenti giardini attrezzati e campetti di calcio e basket e aree a gioco per i più piccoli. Segnalo inoltre in zona secondo il "Parco delle Crocerossine" un parco erboso con diverse essenze arboree con campi per giocare a bocce e un campo per il basket. Infine è posto in piazza Tirana al 15 il centro sportivo Football City dotato di un campo sportivo sintetico. Buona la presenza in zona di luoghi di ristoro e di attrezzature ricettive

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico N. 14 e della linea n. 49 con fermate poste a poche decine di metri dal fabbricato. A circa 500 dal fabbricato è agevolmente raggiungibile la stazione ferroviaria di San Cristoforo che è posta sulla direttrice Milano-Mortara e che è usufruita della linea del servizio suburbano delle Trenord della linea S9

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 dal collegamento al raccordo dell'Autostrada A7 (Milano-Genova)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano primo interrato e un secondo piano interrato ad uso boxes

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: in mattoni "faccia a vista";
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente il custode in una apposita guardiola;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In **Comune di Milano via REMO LA VALLE N. 3**: appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto della scala "B" composto da disimpegno, un locale con cucina a "vista", un balcone a livello con annesso un vano di cantina al piano primo interrato.

Appartamento:

- esposizione: unica a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza ad H= 2,19 m e nella cucina a "vista" con un rivestimento in plastica sino ad H= 1,52 m circa per proteggere la parete rifinita ad intonaco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri atermici;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: una sola porta di accesso al bagno del tipo a "libro";
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto gas: non esistente: la cucina è alimentata elettricamente;
- impianto idrico: sottotraccia;
- -impianto citofonico: presente;
- impianto termico: di tipo centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dall'impianto centralizzato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente con elementi del tipo split system e moto condensante esterna;
- altezza dei locali: H=2,72 m circa nella camera, H= 2.73 m circa nel bagno;
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo stilati, plafone intonacato.

(Allegato n. 15: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da nove piani fuori terra oltre a un piano interrato ad uso cantine e a un piano secondo interrato a box ad uso autorimesse private. Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità è sito in zona Giambellino e fa parte della zona di decentramento N. 6 posta in zona periferica sud-ovest del tessuto urbano del Comune. Il quartiere di Giambellino è disposto su due vie (via Giambellino e via Lorenteggio) che si dirigono verso la periferia sud-ovest in direzione dei Comuni di Corsico e di Cesano Boscone. Si può raggiungere il fabbricato da via Lorenteggio in auto sia percorrendo la 2^a circonvallazione e all'altezza di viale Misurata imboccando via Lorenteggio di cui via Remo La Valle è un trasversale. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica e con diverse tipologie costruttive edificati a partire precipuamente a partire dagli anni '50; l'area circostante è dotata di tutti i servizi indispensabili ed è attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie N. 14 che dal capolinea di p.le Cimitero Maggiore transita per viale Certosa, piazza Firenze, via Cenisio, via Sarpi, Arena, Lanza (M2), Cordusio (M1), Duomo (M1 e M3), corso Genova, via Solari, piazza Napoli via Giambellino e termina la sua corsa in via Lorenteggio. Inoltre è possibile fruire della linea del Bus N. 49 che partendo da S. Cristoforo

(FS) percorre un ampio tratto di via Lorenteggio e prosegue in via Forze Armate, transita per l'Ospedale S. Carlo e poi per via Novara e giunge in San Siro Stadio (M5) per fare capolinea in p.zza AXUM (Stadio Meazza). A circa 500 dal fabbricato è agevolmente raggiungibile la stazione ferroviaria di San Cristoforo che è posta sulla direttrice Milano-Mortara e che è usufruita della linea del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre che alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. Inoltre è in corso di realizzazione la fermata di piazza Tirana della MM4 che collegherà piazza Tirana, in adiacenza alla stazione di San Cristoforo, con il centro di Milano e con l'aeroporto di Linate. La zona si avvale di numerose filiali di Primari Istituti bancari tra cui segnaliamo le agenzie della Banca INTESA SANPAOLO di via Ponti Ettore e di via Giulio Richard, della BPM di via Lorenteggio, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in maggior numero e con una maggiore offerta nella vicina via Lorenteggio, dei supermercati delle catene commerciali ESSELUNGA di via Lorenteggio e della Lidl di via Giordani Pietro, degli Uffici delle Poste Italiane di via Guido COPPIN e di largo Scalabrini Giovanni, della Farmacia privata di via Lorenteggio, di numerose scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado. Dalla zona sono inoltre raggiungibili gli ISTITUTI STATALI di istruzione superiore di 2° grado "Giovanni Giorgi" di viale Liguria e l'"Oriani-Mazzini" sempre in viale Liguria e il "Galilei - Luxemburg" di via Pier Alessandro Paravia. È possibile inoltre dalla zona raggiungere l'Ospedale San Paolo di Milano di via DI RUDINI, luogo di cura e di degenza in diverse patologie mediche. A circa 2 km dal fabbricato trova luogo la sede del Municipio 6 di viale Legioni Romane n. 54 con gli uffici utili alla vita della comunità. Citiamo che sono ubicati in zona due mercati comunali coperti di cui il primo in largo Balestra ed il secondo in via Lorenteggio n. 177. Inoltre ogni giovedì del mese viene effettuato il mercato all'aperto di Largo dei Gelsomini. In zona inoltre è raggiungibile il Parco dei Fontanili che è un parco urbano posto all'estremità occidentale della città tra via Gozzoli e via Parri, nei pressi di Bisceglie, dove è possibile passeggiare in relax e sono presenti giardini attrezzati e campetti di calcio e basket e aree a gioco per i più piccoli. Segnalo inoltre in zona secondo il "Parco delle Crocossine" un parco erboso con diverse essenze arboree con campi per giocare a bocce e un campo per il basket. Infine è posto in piazza Tirana al 15 il centro sportivo Football City dotato di un campo sportivo sintetico. Buona la presenza in zona di luoghi di ristoro e di attrezzature ricettive. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; Nelle immediate vicinanze del fabbricato e poste a poche decine trovano luogo le fermate della linea tramviaria N. 14 e della linea del bus n. 49 entrambe del trasporto pubblico di superficie. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano sesto della scala "B". Si accede all'unità dal cancello di ingresso del complesso e dopo aver costeggiato i locali del custode si giunge all'ingresso della scala "B" e poter fruire o delle scale comuni o dei due ascensori. Il condominio fruisce di un servizio di custodia. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 35,50 mq circa di appartamento oltre 7,50 mq circa di balcone al piano sesto e 3,50 mq circa di cantina al piano interrato.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti.

(Allegato n. 4: Certificati di conformità degli impianti del fabbricato)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dalla verifica effettuata dal titolo di provenienza e dall'analisi del fascicolo edilizio del fabbricato non si rilevano elementi che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/11/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza alla presenza della [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

La Direzione Provinciale 1 di Milano Ufficio Territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate in data 7/11/2023 avente Oggetto: TRIBUNALE DI MILANO N. 756/2023 R.G.E, in relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata si comunica che in capo alla [REDACTED] in relazione all'immobile ubicato in Comune di MILANO via REMO LA VALLE N. 3 (appartamento al piano sesto-identificazione catastale al Nceu di Milano al fg. 509 mapp. 233 sub. 37), in anagrafe tributaria non sono stati riscontrati contratti di locazione."

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni all'epoca di acquisto dell'immobile.

In forza di atto di compravendita a rogito in autentica del Notaio dott. GILARDELLI Marco di Milano in data 28/01/2008 rep. ai n.52367/14192, [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Milano come segue:

- l'appartamento è distinto al foglio 509 mappale 233 sub. 37 ovvero l'unità staggita.

Di tale atto si indicano i PATTI SPECIALI a mio avviso più significativi:

Sono parti comuni condominiali tutti i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

- i beni indicati con i subalterni 1-2-3-4 del mappale 233omissis...

Il mappale 235 del fg. 509 pur avendo fatto parte dell'area utilizzata ai fini dello sfruttamento edificatorio, è esterno alla recinzione condominiale; la parte venditrice dà atto e la parte acquirente prende atto che, qualora detto mappale venga richiesto dal condominio insistente sul mappale 65 del foglio 509, lo stesso dovrà essere ceduto senza corrispettivo.....omissis...

- nel locale contatori elettrici al mappale 234 esiste una cabina elettrica relativamente alla quale è stato stipulato contratto di locazione con AEM S.P.A. in data 2 gennaio 1997 con proroga tacita;

- il locale centrale termica è destinato a servizio dell'intero complesso; per l'erogazione del riscaldamento e dell'acqua sanitaria, la gestione e la manutenzione del relativo impianto e la fornitura del combustibile, ai fini dell'ottimizzazione dei costi, è stata attribuita per dieci anni dall'ultimazione dell'impianto e quindi fino al gennaio 2017 alla ditta Mascherpa Tecnologie Gestionali s.r.l. con contratto registrato a Milano Agenzia 5 il 7/04/2005 n. 002025 serie 3....omissis.....

E' stato trascritto un **ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**, notaio dott. GILARDELLI Marco, stipulato in data 27/11/2003 rep. 46564 [redacted] con sede in Milano c.f. 13465130154 [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1, presso la Conservatoria di Milano 1^ in data **09/12/2003 ai nn.96886/62418**.

I beni oggetto del suddetto atto erano identificati al NCT di Milano al fg. 509 mapp. 81; fg. 509 mapp. 82, fg. 509 mapp.147, fg. 509 mapp. 148; fg. 509 mapp. 149, fg. 509 mapp.72, fg. 509 mapp.217.

E' stato trascritto un **ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE**, notaio dott. GILARDELLI Marco, stipulato in data 27/11/2003 rep. 46454 a favore di [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1, presso la Conservatoria di Milano 1^ in data **09/12/2003 ai nn.96887/62419**.

I beni oggetto del suddetto atto erano identificati al NCT di Milano al fg. 509 mapp. 81; fg. 509 mapp. 82, fg. 509 mapp.147, fg. 509 mapp. 148; fg. 509 mapp. 149, fg. 509 mapp.72, fg. 509 mapp.217.

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- **ANTE VENTENNIO era proprietaria** [redacted], per atto in autentica del notaio dott. Sala Paolo – Milano stipulato in data 15/11/1984 rep. n.41111. trascritto a Milano 1^ ai **nn.45847/34203 in data 15/11/1984** e di successivo atto in autentica del notaio dott. Manetto FABRONI Martino – Lecco stipulato in data 05/10/1993 rep. al n.37411 trascritto presso la Conservatoria di Milano 1^ ai **nn.35238/23745 in data 23/10/1993**.

I beni immobili oggetto dell'atto ai nn.45847/34203 del 15/11/1984 era costituito da un complesso immobiliare costituito da un capannone ad uso deposito, con annessa palazzina uso uffici, il tutto distinto in Catasto come segue: N.C.T. fg. 509 mapp. 81; fg. 509 mapp. 147, fg. 509 mapp. 148, fg. 509 mapp. 149, fg. 509, mapp. 82; Nceu: PARTITA N. 450260 Fg. 509 mapp. 148;

fg. 509 mapp. 149, fg. 509 mapp. 147, fg. 509 mapp. 81/1, fg. 509 mapp. 82, fg. 509 mapp. 81/2; PARTITA n. 122918 fg. 509 mapp.72/1; fg. 509 mapp. 72/2; fg. 509 mapp. 72/3; fg. 509 mapp. 72/4. ..omissis... mentre il bene oggetto dell'atto trascritto ai nn.35238/23745 del 23/10/1993 era costituito di piccola area nuda in via Remo La Valle senza accesso censita nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Partita 126804 fg. 509 mapp. 217 FU D'ACCERT.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] alla data del 12/10/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione e per unità immobiliare effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto di via Manin 27, alla data del 30/10/2023, 02/11/2023, 20/11/2023 del 25/12/2023 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

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

Sono stati trascritti:

-ATTO UNILATERALE DI ASSERVIMENTO DEGLI SPAZI PREVISTI DALL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO VIA REMO LA VALLE 3 AI FINI DEL LORO SFRUTTAMENTO SECONDO GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G., [REDACTED]

In tale atto si legge che "la Società è proprietaria di una area in Milano, con accesso da via Remo La Valle 3, con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione, risultante da demolizione di fabbricati e ristrutturazione edilizia a seguito di Denuncia Inizio attività protocollata al Comune di Milano il 28/06/2003 protocollo generale 0101270 L.R. 22/1999 ed attualmente distinta al Nuovo Catasto Terreni come segue: fg. 509 mappali 81,82,147,148,149,217,72...omissis....

Che il Comune di Milano -Sportello Unico per l'Edilizia ha richiesto alla suddetta Società ...omissis... documentazione integrativa consistente in atto di asservimento per tutti gli spazi ai sensi art. 10 del Regolamento Edilizio Vigente; TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente [REDACTED], come sopra rappresentata, dà atto con la presente scrittura che tutti gli spazi per attività comuni del fabbricato erigendo in Milano, via Remo La Valle 3, sopra descritto previsti dall'art. 10 del regolamento edilizio costituiscono pertinenze del fabbricato medesimo a sensi art. 1117 C.C., trattandosi di superfici di spazi che devono essere conteggiati nella s.l.p. secondo il suddetto art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Da inoltre atto che i locali ad uso cantina al piano primo fuori terra dell'edificanda costruzione

rimangono di proprietà condominiale e che la società costruttrice costituirà servitù passiva di uso esclusivo di dette cantine a favore di singoli appartamenti condominiali, con divieto assoluto di alienazione separatamente dagli appartamenti a favore dei quali la servitù di uso esclusivo è costituita, con divieto assoluto di cambio di destinazione d'uso che possa portare ad un incremento della s.l.p.. Tale vincolo dovrà essere riportato negli atti di trasferimento del diritto d'uso di dette cantine"

-ATTO UNILATERALE DI ASSERVIMENTO DEGLI SPAZI PREVISTI DALL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO VIA REMO LA VALLE 3 AI FINI DEL LORO SFRUTTAMENTO SECONDO GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G., [REDACTED]

In tale atto si legge che "la Società è proprietaria di una area in Milano, con accesso da via Remo La Valle 3, con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione, risultante da demolizione di fabbricati e ristrutturazione edilizia a seguito di Denuncia Inizio attività protocollata al Comune di Milano il 28/06/2003 protocollo generale 0101270 L.R. 22/1999 ed attualmente distinta al Nuovo Catasto Terreni come segue: fg. 509 mappali 81,82,147,148,149,217,72...omissis....

Che il Comune di Milano -Sportello Unico per l'Edilizia ha richiesto alla suddetta Società ...omissis... documentazione integrativa consistente in atto di asservimento per tutti gli spazi ai sensi art. 10 del Regolamento Edilizio Vigente; TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente la società [REDACTED] L. come sopra rappresentata, dà atto con la presente scrittura che tutti gli spazi per attività comuni del fabbricato erigendo in Milano, via Remo La Valle 3, sopra descritto previsti dall'art. 10 del regolamento edilizio costituiscono pertinenze del fabbricato medesimo a sensi art. 1117 C.C., trattandosi di superfici di spazi che devono essere conteggiati nella s.l.p. secondo il suddetto art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

-ATTO UNILATERALE DI ASSERVIMENTO DEGLI SPAZI PREVISTI DALL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN MILANO VIA REMO LA VALLE 3 AI FINI DEL LORO SFRUTTAMENTO SECONDO GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G., [REDACTED]

In tale atto si legge che "la Società è proprietaria di una area in Milano, con accesso da via Remo La Valle N. 3,...omissis... 2) che detta area ora contraddistinta al Catasto di Milano al foglio 509 mappali 233, 234, 235 e 165 già contraddistinta al foglio 509 mappali 81,82,147,148,149,217,72, 165...omissis....3) che in data 28/06/2003 ha presentato al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività – in atti Municipali protocollo generale 0101270 art. 4.3 L.R. 22/1999 per progetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento su beni di cui all'area sopra descritta, e successiva denuncia di Inizio attività in data 20/02/2006 in Atti Municipali protocollo Generale 163914/2006 art. 41 L.R. 12/05 TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO dà atto anche a salvaguardia dei diritti di terzi, che l'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra identificata, pari ad un indice fondiario di mc/mq 3,00 calcolato su una superficie dichiarata di mq 3.205,70 con una s.l.p. totale di mq. 3.204,82 per una volumetria di mc 9.614,46. Il progetto prevede la nuova costruzione di un edificio esistente per il quale si specifica di seguito il rapporto percentuale della funzione rispetto alla superficie lorda di pavimento: destinazione s.l.p. nuova per mq 3.204,82 pari al 100% della s.l.p. totale. La sottoscritta società dà atto che l'area come sopra identificata costituisce, nei limiti degli indici area di pertinenza dell'edificio di cui trattasi e, agli effetti dell'art. 113 del Vigente Regolamento Edilizio costituisce sulla predetta area vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B1 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di mc 3,0 destinazione residenziale, applicato alla data della presente scrittura....omissis....

(Allegato N. 8: Atti Unilaterali Di Asservimento)

Eventuali note: -

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

• **Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria. Nessuna.

-

Ipoteca giudiziale: NESSUNA.

Ipoteca legale: NESSUNA-

• **Pignoramenti**

• **Altre trascrizioni**

-ATTO DI ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 25/05/2020 rep.60373/2019

per il **diritto di proprietà di 1/2.**

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano come segue:
- appartamento distinto al foglio 509 mappale 223, subalterno 37.

Si nota che il mappale corretto è il **233** mentre in tale nota è indicato **non correttamente** il mappale 223.

**E' stato trascritto in data 12/10/2023 ai nn.70262/52757 una RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRI-
ZIONE** del 23/06/2020 ai nn.37849/23900 al fine di "identificare correttamente l'immobile in og-
getto, in quanto la citata nota riporta un numero errato di particella catastale. La formalità si
riferisce al provvedimento di Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Milano in data
25/05/2020 R.G. N.60373/2019".

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [redacted] che ha fornito alla data del

21/12/2023 le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento e della cantina di pertinenza: 7,46

Non sono stati forniti i dati relativi ai millesimi del riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° marzo a fine febbraio.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 900:**

- Le spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno in corso (gestione 2022-2023); **€ 396,01**

- Le spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno precedente (gestione 2021-2022); **€ 475,10**

Pertanto le spese condominiali insolute **relativamente agli ultimi esercizi** alla data 03/07/2023 della dichiarazione all'unità pignorata è pari a **€ 871,11**

L'Amministratore ci ha dichiarato che le spese di riscaldamento sono fatturate direttamente al condomino da parte della società EURENERGY SRL, e lo scaduto della **Sig.ra Giubellini** per le gestioni 2021-2022 e 2022-2023 è pari ad **€ 1.230,65**.

Il totale complessivo, alla data

Non vi sono spese straordinarie deliberate e scadute né deliberate e scadute.

L'Amministratore dichiara che "non vi è la presenza di eternit e non sono state segnalate problematiche strutturali e non vi sono cause in corso"

L' Amministratore dichiara inoltre che "non è stato predisposto il CIS (certificazione idoneità statica)".

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.

(Allegato N. 9: Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute)

(Allegato N. 10: Regolamento di Condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si. In quanto per giungere nell'androne del fabbricato e fruire degli ascensori non sono presenti barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta negli anni 2003-2007.

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "TRF / Tessuto urbano di recente formazione" ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al cap. 7.2

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità staggita è stato realizzato in forza di;

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale 22/1999 presentata in data 28/06/2003 P.G. 101270.400 per "demolizione di fabbricati ad uso artigianale e ricostruzione di edificio residenziale con ampliamento"**
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 IN VARIANTE presentata in data 20/02/2006 P.G. 163914 in "variante D.I.A. in atti con aumento s.l.p. a seguito di nuova superficie terreno"**
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 presentata in data 06/06/2006 P.G. 549271 progressivo 4740/2006 per "recupero sottotetto per usi abitativi a Variante D.I.A. in atti P.G.163914/2006"**
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) IN VARIANTE (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05 presentata in data 04/08/2006 P.G. 778907 Progressivo 7488/2006 per "opere di completamento"**

(Allegato N. 11: Pratiche edilizie e disegni di progetto)

- **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA DI ABITABILITÀ:**

- E' stata presentata in data 10/10/2007 P.G. 890405/2007 la Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta di certificato di Agibilità (ex Abitabilità) ai sensi degli art. 24 e 25 del DPR 380/2001 [REDACTED]

Si ritiene opportuno pertanto che L'Amministratore servendosi di un tecnico di sua fiducia presenti espressa richiesta al Comune relativo al rilascio di Agibilità.

(Allegato n. 12: Comunicazione di fine lavori e richiesta di Agibilità)

- **COLLAUDO STATICO;**

E' stato presso il Comune di Milano – Sportello unico per l'Edilizia il Collaudo statico con P.G. 890163/2007 in data 10/10/2007.

(Allegato n.13: Collaudo statico)

CONDONO

E' stata rilasciata dall'Ufficio Condono di Milano una CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE in data 31/12/1999 (Atti n. 5595.171/85) su richiesta presentata in data 28/02/1985.

Si evidenzia che tale Rilascio del Condono concerneva un immobile industriale preesistente che è stato demolito per realizzare il fabbricato attualmente esistente.

(Allegato n. 14: Condono)

7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare risulta conforme ai disegni di progetto delle pratiche edilizie depositate.

Si attesta pertanto la regolarità edilizia e la conformità ad un progetto depositato.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento con cantina corrisponde alla planimetria catastale

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 dallo 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:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	35,5	100%	35,5
balcone	mq.	7,5	30%	2,3
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
		46,5		38,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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 del bene 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 3.600 / prezzo max. 4.300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,3 / prezzo max. 15,5 (Euro/mq x mese)

-Borsino Immobiliare

Dati del 2023

Posizione/zona: semiperiferia/ LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Quotazioni di appartamenti. in stabili di qualità superiori alla media di zona
 Valore minimo Euro 3.610 – Valore medio: Euro 4.294; Valore massimo Euro 4.978

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	38,6	€ 4.500,00	€ 173.700,00

€ 173.700,00

Totale valutazione Lotto 001: € 173.700,00

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 001	€ 173.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.685,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare	-€ 2.101,76
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO.</u>	€ 162.913,24
arrotondato	€ 163.000,00
Contratti locativi: NON SI RILEVA IL CASO	

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'unità non risulta oggetto di contratti locativi come comunicatoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 20/01/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Certificati Storico di Residenza e Anagrafico di Stato Civile
3. Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
4. Certificati di conformità degli impianti del fabbricato
5. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
6. Titolo di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Atti Unilaterali di Asservimento
9. Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
10. Regolamento di Condominio
11. Pratiche edilizie e disegni di progetto
12. Dichiarazione di fine lavori e Richiesta di Agibilità
13. Collaudo statico
14. Condonò
15. Documentazione Fotografica