

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 699/2025

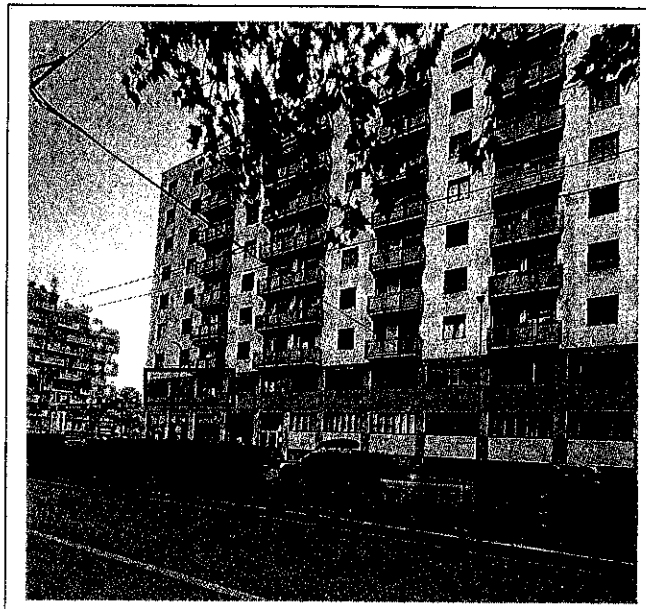
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mammone Francesca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di MILANO

VIALE CARLO TROYA n. 22

Appartamento con cantina



Esperto estimatore: arch. Paolo Delfino
Corso Sempione 51 – 20145 Milano
delfino@architettdelfino.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **MILANO- VIALE CARLO TROYA n. 22**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 514 - Particella 67 - Subalterno 80**

Stato occupativo - LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio della **dott.ssa Eleonora Mariani** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato da

Contratti di locazione in essere

Con comunicazione del 13/08/2025, prot. 306832, pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione/comodato in capo all'esecutato in qualità di Locatore (dante causa)

Intestatari:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 233.000,00**

LOTTO UNICO

(appartamento al piano primo con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, in complesso condominiale sito in Viale Carlo Troya ai civici 18-20-22, appartamento con accesso al civico 22, sito al piano primo, composto da due locali, cucina, bagno, ingresso e disimpegno con annesso vano di cantina al piano interrato

All'unità abitativa compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 514 - Particella 67 - Subalterno 80** di proprietà:

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

Intestazione:

Dati identificativi: **Foglio 514 - Particella 67 - Subalterno 80**

Dati classamento: Zona censuaria 2, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Rendita: Euro 720,46

Indirizzo: VIALE CARLO TROYA n. 22 - Piano 1-S2

Dati di superficie:

Totale: 80 m2

Totale escluse aree scoperte: 80 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di MILANO - Foglio 514 - Particella 67

Dati derivanti da: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 2182.1/2011) del 15/01/2011 Pratica n. MI0026780 in atti dal 15/01/2011; variazione per migliore rappresentazione grafica (n. 1679.1/2010) del 15/01/2010 Pratica n. MI0024374 in atti dal 15/01/2010; variazione toponomastica (n. 26612.1/2006) del 20/04/2006 Pratica n. MI0257842 in atti dal 20/04/2006; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; fusione (n. 1386/1984) del 19/03/1984 in atti dal 21/09/1988 FRZ (n. 1386/1984)

L'unità al foglio 514 mappale 67 subalterno 80 è stata costituita ed ha assunto gli attuali dati censuari in esito a variazione per eliminazione di un locale e migliore identificazione della cantina, operata sulla preesistente unità di cui al foglio 514 mappale 67 subalterno 34 con denuncia del 19 marzo 1984 n. 1386/1984, alla quale hanno fatto seguito:

- Variazione del quadro tariffario del 1° gennaio 1992;
- Variazione Toponomastica operata con denuncia del 20 aprile 2006 Pratica n. MI0257842 (n. 26612.1/2006) per introduzione dell'indirizzo;
- Variazione per migliore rappresentazione grafica operata con denuncia del 15 gennaio 2010 Pratica n. MI0024374 (n. 1679.1/2010), oggetto di convalida per decorsi termini di rettifica ex D.M. 701/94 operata con denuncia del 15 gennaio 2011 Pratica n. MI0026780 (n. 2182.1/2011);
- Variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Terreni

- L'area di cui all'attuale mappale 67 del foglio 514 (ente urbano di mq. 8.982), sulla quale insiste il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto di esecuzione, risulta tale in esito a variazione d'ufficio conseguente ad istanza, operata con denuncia del 21 ottobre 2008 Pratica n. MI0846975 (n. 3126.1/2008) con rideterminazione della consistenza in mq. 8.992 dalla precedente di mq. 9.107, quale risultante da variazione e tipo mappale del 14 febbraio 2007 Pratica n. MI0118868 (n. 118868.1/2007), portante unificazione all'originario mappale 67 (di mq. 790) dei mappali:

- 51 (ente urbano di mq. 17 - tale dal 2 gennaio 1985), 64 (ente urbano di mq. 10 - tale dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966), 66 (ente urbano di mq. 1.540 - tale dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966), 68 (ente urbano di mq. 2.150 - tale in esito a frazionamento, operato con denuncia del 25 giugno 1999 n. 320006.1/1999, della precedente sua maggiore consistenza di mq. 2.320, a sua volta frazionata dall'originaria risultante all'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966 di mq. 3.000 in esito a domanda di variazione n. 14285 in atti dall' 11 settembre 1987), 118 (fabbricato urbano d'accertare di mq. 3.670 - tale dall'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966), 300 (ente urbano di mq. 680 - tale in esito alla menzionata domanda di variazione n. 14285 in atti dall' 11 settembre 1987 dell'originario mappale 68 di mq. 3.000 risultante all'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966), 301 (area di fabbricato demolito di mq. 100 - tale in esito verifica straordinaria n. 50485 in atti dall' 11 settembre 1987 portante stralcio dal preesistente mappale 50, area di fabbricato demolito risultante da variazione n. 142269 del giorno 8 agosto 1969) e 302 (ente urbano di mq. 150)
- tale in esito a frazionamento n. 14285 in atti dall' 11 settembre 1987 dell'originario mappale 65 di mq. 850 risultante all'impianto meccanografico del 1° gennaio 1966).

1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: vano ascensore e porzione immobiliare di proprietà di terzi; prospetto su viale Troya, cortile al mappale 67, altra porzione immobiliare di proprietà di terzi e pianerottolo comune di accesso;
- del vano a cantina: cantina di terzi, locale comune, corridoio di accesso, altro corridoio comune e vano scale.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

1.5. Note:

Nessuna

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono coerenti con quelli risultanti dai sopra indicati vigenti registri, salvo il toponimo di Via anziché Viale all'indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sorge nel Comune di Milano In Viale Carlo Troya al civico 22.

L'immobile sorge nel Comune di Milano, in Viale Carlo Troya al civico 22, esattamente prospiciente la seconda circonvallazione (cosiddetta della linea 90-91), nel quartiere "SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI".

Nelle immediate vicinanze del quartiere Tortona, è una delle zone più vive e ricercate di Milano, in continua evoluzione con nuovi progetti urbanistici, locali di tendenza, scuole e supermercati.

La zona, prettamente residenziale, è ben servita sia per quanto riguarda i mezzi di trasporto che i servizi di quartiere.

Tuttavia l'immobile in oggetto si trova al piano primo, affacciato, come detto, su una delle strade più trafficate delle città, con problemi di smog e rumore.

Fascia/zona: **Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI**

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale, sono presenti spazi verdi e scuole oltre a servizi di quartiere e media distribuzione. Nelle vicinanze anche

Principali collegamenti pubblici: la zona è ben servita. L'immobile è situato a pochi passi dalla linea metropolitana M4 e a pochi passi da Piazza Napoli e Via Tortona

La recente apertura della fermata MM4 Bolivar, situata a pochi passi dall'immobile, rappresenta un enorme valore aggiunto. La nuova Linea Blu collega in modo diretto e veloce il centro città (fermata San Babila - Duomo di Milano) in circa 10 minuti e l'Aeroporto di Milano Linate in soli 20 minuti.

Nelle immediate vicinanze si trovano anche Tram - linee e Bus circolari 90 e 91

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Il fabbricato condominiale, che ospita l'immobile, è elevato a nove piani fuori terra oltre ad un piano cantinato (secondo interrato) e ad un piano seminterrato. L'accesso avviene dai civici numeri 18, 20 e 22 di Viale Carlo Troya, con servizi di portineria ai civici nn. 18 e 22.

L'immobile condominiale è realizzato sull'area di mq. 8.982, attualmente individuata a Catasto Terreni del predetto comune quale area di enti urbani e promiscui dal mappale 67 del foglio 514:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in klinker
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento (secondo la scheda catastale): appartamento composto di due locali, cucina, bagno, ingresso e disimpegno, con annesso vano di cantina al piano secondo interrato.

Appartamento (secondo lo stato attuale): appartamento composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadio, soggiorno/cucina, bagno e ripostiglio.

Completa la proprietà vano di cantina al piano secondo interrato.

- esposizione: singola
- pareti: normalmente tinteggiate e per il bagno con finitura lavabile
- Pavimenti: pavimento in piastrelle ceramiche ad esclusione della camera con ripostiglio ove è posato un pavimento in legno
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno doppio vetro potetti da avvolgibili.
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo centralizzato. È presente boiler per produzione di acqua calda sanitaria
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: presente
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da doccia, lavabo, wc e bidet. Gli attacchi della lavatrice sono posti nel ripostiglio all'ingresso dell'unità abitativa
- Altezza locali: circa 290 cm interpiano. Si segnalano vari ribassamenti
- condizioni generali dell'appartamento: discrete ma con requisiti igienico-sanitario richiesti per legge non sempre garantiti.

Cantina: posta al piano secondo seminterrato, ha accesso da vano scale comune e successivo corridoio. È protetta da porta con chiave.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da verifiche presso il portale CENED risulta APE (attestato di certificazione energetica) con codice identificativo APE15146-016151/2009 Registrato il 22/10/2009 e valido fino al 22/10/2019

L'attestato di prestazione energetica risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Classe energetica: G con 692,2 kWh/m2a

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita. Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla messa a norma.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO (all.3)**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'aiuto della **dott.ssa Eleonora Mariani** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato da

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 08/08/2025.

Con comunicazione del 13/08/2025, prot. 306832, pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, **non risultano** in essere contratti di locazione/comodato in capo all'esecutato in qualità di Locatore (dante causa)

Si allega, in calce alla presente, copia della comunicazione pervenuta.

4 PROVENIENZA (all.4)**4.1. Attuali proprietari**

Con atto di compravendita autenticato dal notaio , di in data .
 repertorio n. , registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio
 Territoriale di Milano 6 in pari data al n. , Serie 1 T, trascritto presso l'Agenzia delle En-
 trate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità
 Immobiliare di Milano 1 in data ai nn. , i sotto generalizzati co-
 niugi in regime di dei beni signori
 vendono all'esecutato , di stato civile
 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione

Si allega, in calce alla presente, trascrizione e copia dell'atto di acquisto

4.2. Precedenti proprietari

In dipendenza di : del Tribunale di - Sezione -
 pronunciata dal giudice unico dottoressa in data , reper-
 torio n. - sentenza n. , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione
 Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mi-
 lano 1 in data ai nn. - ad avvenuto rilascio di definitiva quie-
 tanza con atto autenticato dal notaio n data , repertorio

n. (prima autentica), in data repertorio n. seconda autentica), in data repertorio n. (terza autentica), in data repertorio n. (quarta ed ultima autentica), registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 6 il n. Serie 1 T (costituente titolo secondario per la trascrizione della sentenza) - l'unità immobiliare oggetto di esecuzione viene assegnato in diritto di piena proprietà per l'intero (ex articolo 720 del codice civile) ai coniugi in regime di

, a scioglimento della comunione ereditaria, instauratasi tra di essi. titolari di una quota indivisa di piena proprietà pari a 45/120 indivisi, ed i signori (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 6/120); (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 6/120); (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 6/120); (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 2/120); (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 2/120); VAN- (sopra generalizzato - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 2/120) e (sopra generalizzata - titolare di una quota indivisa di piena proprietà pari a 2/120)

➤

➤

➤

Proprietà di 2/120 ciascuno

➤

➤

Proprietà di 45/120 ciascuno, tra loro

➤

➤

➤

➤

quota di 6/120 indivisi ciascuno

In forza della del signor), in taluni atti e documenti anche generalizzato come), in data , devolutasi per legge, nella quota di 6/120 indivisi di titolarità del defunto subentrano il

) ed i) e) in parti uguali (e così per la quota di 2/120 indivisi ciascuno) registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 6 in data volume trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano. Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data i numeri

eredità della cui accettazione tacita da parte dei beneficiari si è fatto constare con tra-

scrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale
- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ ai nn.
in dipendenza della _____ del _____ - Sezione
del _____ repertorio n. _____ (di cui infra), dispositivo di beni di
compendio di detta eredità

- _____
- _____

Proprietà di 15/40 ciascuno, tra loro

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

quota di 2/40 indivisi ciascuno

In forza della

data _____ devolutasi per testamento pubblico a rogito del notaio
_____ in data _____, repertorio n. _____ degli atti di ultima volontà,
pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio in data _____ reperto-
rio n. _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 6
in data _____ al n. _____, Serie 1 T, nella quota di 90/120 indivisi di titolarità della
defunta subentrano in parti uguali (e così per la quota di 45/120 indivisi ciascuno) gli isti-
tuiti eredi signori _____
di comunione legale dei beni, estranei (dichiarazione di successione registrata presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 5 in data _____ n. _____ volu-
me _____), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio
Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____
ai nn. _____

Eredità della cui accettazione tacita da parte dei beneficiari si è fatto constare con tra-
scrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale
- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ ai nn.
_____ in dipendenza della _____ o - Sezione
Quarta Civile del _____ repertorio n. _____ (di cui infra), dispositivo di beni di
compendio di detta eredità

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

quota di 90/120

quota di 6/120 indivisi ciascuno

in forza della successione in morte del predetto sianor (in taluni atti e documenti anche generalizzato come), deceduto a data , testamento olografo datato , pubblicato con verbale a rogito del notaio di n data repertorio n. , registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 6 in data al n. Serie 1T nella quota di 60/120 indivisi di titolare del defunto subentrano per la quota di 30/120 indivisi il (sopra generalizzata, che diviene titolare della complessiva quota di 90/120 e per la quota di 6/120 indivisi ciascuno i fratelli

e

in taluni atti e documenti anche generalizzato come dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano Sii al n. volume , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data il nn).

eredità della cui accettazione tacita da parte dei beneficiari si è fatto constare con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data ai nn. , in dipendenza della - Sezione Quarta Civile del repertorio n. (di cui infra), dispositivo di beni di compendio di detta eredità

>

>

in

in dipendenza di acquisto fattone dal

(con atto di compravendita autenticato dal notaio di in data repertorio n. registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Privati di Varese in data al n Serie 1 V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data ai nn.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecaria a firma del dott. Gavino Posadinu, Notaio in Milano, datata 18 luglio 2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio (all.5) alla data del 08/08/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ al nn. _____ a favore di _____

- _____ (con _____ sede in Milano, codice fiscale _____) quale Creditore Ipotecario

e contro l'esecutato

-

Debitore Ipotecario, per la complessiva somma di Euro _____ in dipendenza di contratto di mutuo dell'originario importo di Euro _____ rimborsabile in anni _____ a rogito del notaio _____ in data _____, repertorio n. _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 6 in data _____ al n. _____, Serie 1 T.

Ipoteca posta a carico dell'unità immobiliare in Comune di Milano, Via Carlo Troya n. 22, consistente in alloggio di civile abitazione al piano primo con annesso vano di solaio al piano secondo interrato, individuato a Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 514, mappale 67, subalterno 80, oggetto di esecuzione, per il diritto di piena proprietà dell'intero

• **Pignoramenti**

- **pignoramento** immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ al nn. _____ in dipendenza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di codesto Tribunale del _____ n. _____

a favore di:

-

e contro:

-

Gravante sull'immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 514, mappale 67 sub. 80 del comune di MILANO in Viale Carlo Troya n. 22

Credito vantato dalla procedente nei confronti dell'esecutato di complessivi Euro _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'immobile non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6. CONDOMINIO

Il complesso condominiale è amministrato dal geom. _____ con studio a Milano in Via _____ n. _____

Regolamento di Condominio, con individuazione parti comuni condominiali individuate in grigio nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto in autentica del notaio _____ di _____ se in data _____, repertorio n. _____ riporta come parti comuni distinte a Catasto Fabbricati al foglio 514 mappale 67 subalterno 2 del (portineria del civico n. 18); al foglio 514 mappale 67 subalterno 32 e parte del mappale 67 subalterno 1 del foglio 514 identificata con la porzione C della denuncia di variazione registrata il 22 maggio 1984 n. 3396, precensita al foglio 514 mappale 67 subalterno 90 (portineria del civico n. 22) e al foglio 514 mappale 67 subalterno 78 (locale contatori luce)".

La disciplina imposta dal Regolamento di Condominio dello stabile di Viale Troya nn. 18-20 e 22, è altresì allegato (unitamente alle tabelle di riparto millesimale di proprietà e di riparto spese generali, ascensore, riscaldamento e, portierato) all'atto di compravendita autenticato dal notaio _____ di _____ in data _____ repertorio n. _____ registrato presso l'Ufficio del Registro di Varese -Atti Privati in data _____ al n. _____, Serie II, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ 4 ai nn. _____ (condominio precostituito con atto a rogito del notaio _____ di _____ in data _____ repertorio n. _____), registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano -Atti Pubblici in data _____ n. _____ volume _____ Serie I, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 in data _____ ai nn. _____).

Si rileva qui unicamente, con riferimento ai beni comuni condominiali, che risultano censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Milano unicamente le sopra indicate unità di cui al foglio 514 mappale 67 subalterni 2, 32 e 78, come segue:

- ✓ foglio 514. mappale 67. subalterno 2. Viale Carlo Troya n. 18, piano S2-T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3 - superficie catastale totale e al netto di aree scoperte mq. 32 - rendita catastale Euro 247,90 (portineria al civico n. 18)
- ✓ foglio 514. mappale 67. subalterno 32, Viale Carlo Troya n. 22, piano S2-T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3 - superficie catastale totale e al netto di aree scoperte mq. 41 - rendita catastale Euro 247,90 (porzione della portineria al civico n. 22)
- ✓ foglio 514. mappale 67. subalterno 78, viale Carlo Troya n. 22, piano S2, zona censuaria 2, categoria D/1 - rendita catastale Euro 89,15 (locale contatori luce),

mentre non risulta introdotta agli atti l'unità che individua il locale costituente la residua porzione della portineria al civico n. 22 di cui alla porzione C della denuncia di variazione registrata il 22 maggio 1984 n. 3396 precensita al foglio 514 mappale 67 subalterno 90.

Ulteriori patti e clausole contenuti nel medesimo atto autentificato dal notaio
 di _____ in data _____ repertorio n. _____ ai sensi
 del quale:

" - il Condominio ha il diritto di passo sui mappali 118 - 68 per tutti i servizi e necessità del Condominio; detto diritto sul mappale 118 cesserà qualora venisse concessa servitù di passo pedonale e carraio attraverso l'androne dello stabile, mentre i diritti sul mappale 68 non potranno essere modificati da come attualmente si esercitano;

- i proprietari delle unità immobiliari attualmente adibite ad uffici e ad attività commerciali potranno apporre insegne, anche luminose, sulla facciata dello stabile in corrispondenza della propria unità immobiliare, mentre eventuali altre targhe potranno essere apposte solo nel luogo che verrà indicato dall'assemblea condominiale;

- non esiste alcun diritto di soprizzo de/l'attuale fabbricato;

- i proprietari dell'unità immobiliare di cui alla porzione A della denuncia di variazione registrata il 22 maggio 1984 n. 3396 potranno creare nuovi accessi sulle scale e sulle altre parti comuni condominiali, dovendosi in questo caso procedere alla formazione di nuove tabelle di riparto spese come indicato nel Regolamento di Condominio;

- i proprietari dell'unità immobiliare sita al piano cantinato e individuata nella planimetria generale con il n. 1/b, dovranno sempre permettere l'accesso agli incaricati per il controllo e la manutenzione dei contatori acqua del condominio situati in detta unità immobiliare, peraltro potranno, a loro cure e spese collocare i contatori in locali o spazi di proprietà comune."

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 3.200,00/3.500,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si allega alla presente estratto conto riferito alla proprietà, pervenuto dall'amministratore di condominio. Risulta un arretrato pari a Euro 8.944,25.

Millesimi di proprietà:

Da atto di proprietà alla porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi e parti comuni dell'intero condominio ai sensi del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, nella misura di millesimi 10,954 (dieci virgola novecentocinquantaquattro).

Viceversa, da comunicazioni pervenute dall'amministratore di condominio i millesimi di proprietà riferiti all'esecutato risultano 7,0418/1.000,00

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al primo piano con accesso da vano scala comune servito da ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.7)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano (all.7):

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di MILANO con data di approvazione e pagamento il 11/08/2025.

La pratica richiesta, relativa al fabbricato riguarda: COSTRUZIONE DEL FABBRICATO con LICENZA DI COSTRUZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI MILANO IN DATA 26 OTTOBRE 1961 (ATTI MUNICIPALI NUMERO 164948/24892/1961)

La richiesta non è stata ancora evasa e dal portale risulta ancora: *da prendere in carico*.

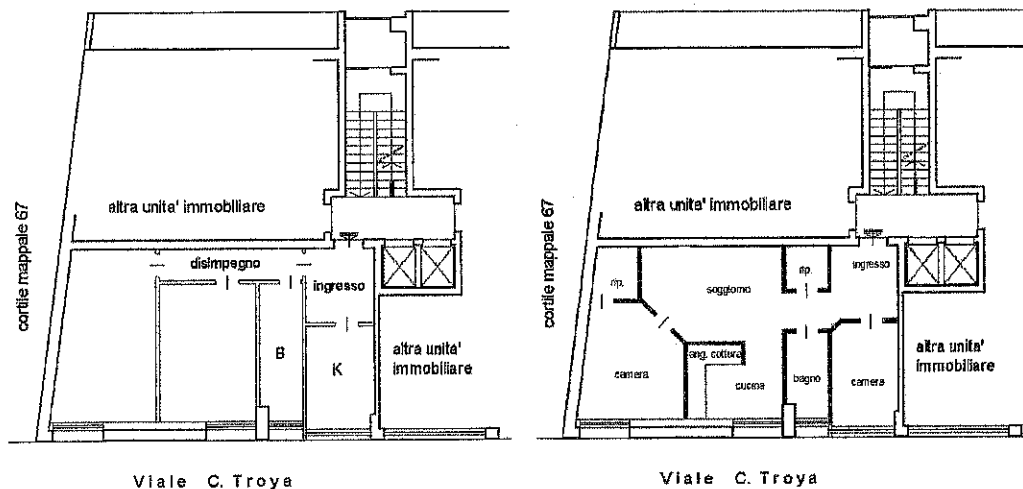
Lo scrivente procederà ad integrare la relazione appena visionata la pratica edilizia.

7.2. Conformità edilizia: NO

Quanto riscontrato in loco non risulta conforma alla scheda catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare il layout interno dell'appartamento ha subito uno cambiamento generale ridefinendo gli ambienti interni.

Di seguito, per una più veloce lettura, si riporta estratto della scheda catastale dello stato di fatto indicativo.



Scheda catastale

Schema stato di fatto

Come sopra rappresentato le modifiche sono rilevanti in quanto la disposizione interna dei locali è stata completamente modificata. L'occupante ha riferito che i lavori sono stati fatti senza titolo.

Si segnala che tali opere, non rispettano i parametri di legge in materia igienico sanitaria i quanto i locali, per dimensione e rapporti di areo-illuminazione non sono garantiti.

Anche a livello prospettico si evidenziano delle discordanze rispetto all'assetto generale condominio con chiusura di porzioni finestrate e schermature.

Ai fini della regolarizzazione saranno necessarie opere di ripristino ed adeguamenti alla normativa vigente con modifica della disposizione interna dei singoli locali.

Ai fini della procedura lo scrivente riporta un costo indicativo per tali attività che è stato decurtato dal valore di stima del bene.

- Predisposizione nuovo progetto che rispetti i requisiti di legge	Euro 3.000,00
- Presentazione pratica edilizia necessaria per l'esecuzione dei lavori	Euro 3.000,00
- Piano della sicurezza di cantiere	Euro 1.500,00
- Costi indicativi relativi alle opere necessarie (stima al mq Euro 600,00 * 84 mq)	Euro 50.400,00
Totale	Euro 57.900,00

7.3. Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, si rimanda a quanto precedentemente indicato.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre e depositare, a fine lavori, presso L'Agenzia delle Entrate, DOCFA di aggiornamento. Il nuovo aggiornamento prevedere la creazione di due nuove schede catastali di cui una con destinazione residenziale (A/3) relativa all'appartamento e una a destinazione cantina (C/2)

I costi, stimati dal sottoscritto sono di seguito riportati:

- Aggiornamento catastale	Euro 1.500,00
- Diritti catastali	Euro 140,00
TOTALE costi di aggiornamento catastale	Euro 1.640,00

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	78,5	100%	78,5
Cantina	mq.	5,0	30%	1,5
		83,5 mq. lordi		80,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 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) – 1° semestre 2025
– comune di **MILANO** – Codice zona D24 – microzona 46 – **Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 3.500,00 (Euro/mq) / prezzo max. 4.200,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare

Zona: Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

Periodo: ottobre 2025

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 3.573,00 (Euro/mq) / prezzo max. 4.923,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A3	80,0	€ 3 850,00	€ 308 000,00
				€ 308 000,00

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 UNICO	€ 308 000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 59 540,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 233 060,00
arrotondamento	€ 233 000,00

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 17/11/2025

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Vincoli giuridici
- 5) Documentazione comunale
- 6) Documentazione condominiale