

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 129/2026 + 193/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Lovanio n. 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A:

Beni in: Milano Via Lovanio n. 10 Piano S1-T

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 350 Particella 1 Subalterno 22

Corpo B:

Beni in: Milano Via Lovanio n. 10 Piano S2

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro]

Dati Catastali: Foglio 350 Particella 289 Subalterno 31

Corpo A e B:

Stato occupativo

al sopralluogo occupati dal debitore

Corpo A e B:

Contratti di locazione in essere

nessuno

Corpo A e B:

Comproprietari (non debitori)

nessuno

Corpo A e B:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 969.000,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento con cantina + autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione al piano rialzato della Scala A, composto da tre locali e servizi, con annessa **cantina** pertinenziale (n. 13) al piano seminterrato facenti parte del "Condominio abitativo"; sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione (annesse spettanze millesimali sugli spazi, vani e servizi comuni condominiali, come risultano dalla Legge, dal regolamento di Condominio e dalle vigenti Tabelle Millesimali).

L'esperto fa presente che l'ultima planimetria catastale del 16/10/1962 indica una diversa distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

(Procedure RGE 129/2026 + 193/2026): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. [REDACTED] (Le) [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà, che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. [REDACTED] (Le) [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (matrimonio contratto a Milano il 02.02.2012).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 350, part. 1, sub. 2**

dati classamento: Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 106 mq. (totale escluse aree scoperte 106 mq.), Rendita € 1.549,37

indirizzo: Via Lovanio n. 10 Piano S1 - T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

dell'appartamento: atrio di ingresso, proprietà condominiale (portineria) e cortile comu-

ne (giardino di pertinenza del "Condominio abitativo"), rampa di accesso piani sotterranei, via Lovanio;

della cantina: via Moscova, altra cantina sub. 22, ingresso condominiale, altra cantina sub. 14.

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

L'esperto evidenzia che nella documentazione agli atti e nella documentazione reperita il debitore viene identificato a volte come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] nato a Montebelluna di Lecca (Le) il 21/12/1983 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a volte come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] nato a Montebelluna di Lecca (Le) il 21/12/1983 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, così come specificato nei punti della perizia.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **autorimessa** al secondo piano sotterraneo (interno 1-II), facente parte del "Condominio box", pertinente all'appartamento Corpo A facente parte del "Condominio abitativo"; sono luoghi comuni del "Condominio Box" le strutture portanti di nuova costruzione, il cancello di accesso al primo piano sotterraneo, i corselli, gli impianti di qualunque genere inerenti detta costruzione, i macchinari, le scale di ingresso pedonale alle autorimesse e le relative ringhiere di protezione sistemate a piano giardino, il vano ascensore, la cabina e il "castello" elevato oltre il piano giardino, quanto altro costruito, impiantato o destinato al servizio e all'uso delle autorimesse nel complesso e nelle singole unità e quanto altro previsto nel Regolamento proprio e nella Legge.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

(Procedura RGE 129/2026): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] nato a Montebelluna di Lecca (Le) il 21/12/1983 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà, che dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] nata in Kauras (Lituania) il 07/11/1983 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (matrimonio contratto a Milano il 02.07.2012)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 350, part. 289, sub. 31**

dati classamento: Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 15 mq., Superficie catastale totale 16 mq., Rendita € 285,86

indirizzo: Via Lovanio n. 10 Piano S2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 23.09.2009 Pratica n. MI0896823 in atti dal 23.09.2009 (n. 214637.1/2009) – variazione del quadro tariffario;
- Altre del 23.09.2008 Pratica n. MI0761799 in atti dal 23.09.2008 afferenti edificate in sottosuolo (n. 6252.1/2008).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

del box: corsello comune mapp. 289 sub. 1, edificio mapp. 7 su due lati (muro perimetrale verso fabbricato "Banca" e muro di fondazione), altro box (interno 2-II).

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

L'esperto evidenzia che nella documentazione agli atti e nella documentazione reperita il debitore viene identificato a volte come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (data a torto) e a volte come XXXXXXXX e a volte come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, così come specificato nei punti della perizia.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni fanno parte del Municipio 1 della Città Metropolitana di Milano, che comprende tutto il centro storico, partendo da Piazza Duomo sino alla Cerchia dei Bastioni, con una superficie di circa 10 kmq. ed una popolazione di circa 99.000 abitanti; il Municipio 1 comprende i seguenti quartieri: Duomo, Brera, Ticinese, Quadronno-Guastalla, Magenta-San Vittore, Parco Sempione, Giardini Porta Venezia, Pagano e Sarpi.

Fascia/zona: centrale/ MILANO - TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nella zona (CAP 20121) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido, scuole dell'infanzia (4 paritarie), primarie (4 statali, 1 paritaria), secondarie di I grado (2 statali) e secondarie di II grado (2 statali, 1 paritaria) e un Istituto Comprensivo (statale), che raggruppa scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado; all'interno del municipio 1 sono presenti inoltre l'Università degli Studi di Milano Statale, l'Università Cattolica del Sacro Cuore, l'Accademia di Belle Arti di Brera (nelle vicinanze dell'immobile) e il Conservatorio di Musica "Giuseppe Verdi"; è dotato di diverse aree a verde pubblico, tra cui i Giardini della Guastalla, il Parco Sempione (nelle vicinanze dell'immobile), i Giardini Pubblici Indro Montanelli, il Parco delle Basiliche, i Giardini della Villa Comunale e il Giardino Perego; sono presenti anche il Carcere di San Vittore, oltre ad alcuni ospedali, tra cui il Policlinico di Milano, il Fatebenefratelli, la Clinica San Giuseppe, il presidio ospedaliero Gaetano Pini e la Casa di Cura la Madonnina; dal punto di vista socio-culturale sono presenti alcune istituzioni tra cui un C.A.G. - Centro di Aggregazione Giovanile (Portofranco), che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri di Milano, quattro Case di quartiere (San Marco-Gabelle /

Garibaldi-Strehler / Porta Vigentina / Scaldasole), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e ludiche, tra cui attività motorie, corsi di lingue e momenti di socializzazione, e tre biblioteche comunali (Parco Sempione / Sormani / Vigentina); la zona è nota per la sua atmosfera artistica, bohémien e sofisticata e dal punto di vista commerciale sono presenti numerose attività, tra cui boutique di lusso, piccoli supermercati, ristoranti raffinati e pizzerie, bar, caffè storici e ritrovo di intellettuali.

Principali collegamenti pubblici: i beni distano circa 1000 m. dalla stazione ferroviaria Garibaldi, servita da numerose linee ferroviarie internazionali, nazionali (anche ad alta velocità) e regionali, da un servizio ferroviario per l'aeroporto di Malpensa, da 9 linee ferroviarie suburbane (S1, S2, S5, S6, S12, S13 con binari sotterranei e S7, S8, S11 con binari in superficie), da 2 linee metropolitane (M2 ed M5) e da diverse linee di superficie urbane ed autobus per gli aeroporti di Malpensa, Linate e Orio al Serio; dista circa 150 m. dalla fermata Moscovia della linea M2 della Metropolitana Milanese; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano i beni con diversi punti della città, tra cui, nelle vicinanze, le linee 43-84.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6/7 Km svincolo autostradale Via Rombon per l'autostrada A51 tangenziale Est di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

CORPO: A

Fabbricato di 6 o 4 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, costruito negli anni '50 del secolo scorso:

- struttura: verticale in pilastri; orizzontale in solai gettati in opera; copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole;
- facciate: primo piano fuori terra con rivestimento in lastre di pietra; restanti piani in intonaco per esterni di colore marrone;
- accesso: portone in ferro di colore antracite e vetro;
- scala interna: atrio di ingresso con pavimentazione in piastrelle di colore marrone e rivestimento in lastre di marmo beige; gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo grigio; pianerottoli in marmette di graniglia di colore grigio; scala di accesso al piano cantine in pietra con rivestimento in lastre di marmo grigio;
- ascensore: presente – non accessibile ai disabili;
- giardino e locale RSU: proprietà esclusiva del "Condominio abitativo";
- portineria: presente (lunedì/venerdì ore 8,00/13,00 – 14,00/18,00);
- condizioni generali dello stabile: ottime.

CORPO: B

Complesso costruito nell'anno 2005 di 2 piani interrati (S1-S2) ad uso autorimesse private, con accessi interni ed esterni, ascensore, servizi e spazi di manovra, nel sottosuolo condominiale, corrispondente al giardino comune di pertinenza del "Condominio abitativo" (Corpo A), dove si trovano il vano ascensore elevato oltre il piano giardino e i vani delle scale di accesso ai piani interrati:

- struttura: struttura portante con travi e micropali; tramezzi di divisione;
- facciate (corpo ascensore): intonaco civile di colore giallo Milano;
- accessi: accesso carraio su strada con cancello elettrico automatizzato in ferro di colore grigio in gestione con gli altri fabbricati confinanti (accesso dalla strada, senza proprio numero civico, con rampa di proprietà del "Condominio abitativo", distinta al fg. 350 mapp. 2, gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà di Via Lovanio n. 8 e n. 6 e di Via Moscovia n.

- 33); accesso pedonale con cancelletto di ingresso alle autorimesse, di esclusiva proprietà del "Condominio box" su rampa box;
- accesso pedonale: a mezzo di due scale a rampa rettilinea nel giardino comune del "Condominio abitativo": una con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di serizzo e una in ferro;
- ascensore: presente con accesso dal piano terra giardino – accessibile ai disabili;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

CORPO: A

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato della Scala A, composto da tre locali e servizi.

- esposizione: su tre lati;
- pareti: tinteggiate o rivestite con ceramica e mosaico nei bagni fino ad h. 2.00 m. circa o simil pietra in soggiorno e nelle camere;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore beige posate in senso diagonale in tutti i locali, tranne nel locale camera 1 (simil parquet di colore grigio) e nella doccia del bagno (mosaico di colore bronzo); ingresso e scala rivestiti con piastrelle di colore nero e alzate in mosaico di colore nero e argento;
- infissi esterni: in legno di colore bianco, con avvolgibili in ferro di colore verde;
- porta d'accesso: in legno blindata con pannello lavorato all'esterno di colore marrone e all'interno di colore bianco;
- porte interne: in legno con finitura bianca (anche con riquadro in vetro), con aperture a libro, scorrevoli a scomparsa o a battente;
- imp. citofonico: citofono presente nel disimpegno;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico e contatori presenti nell'ingresso;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. gas: solo per scaldabagno (Marca Beretta);
- imp. termico: centralizzato, con radiatori e valvole;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas posizionato nel locale bagno - marca Beretta;
- servizio igienico: bagni attrezzati con lavabo, w.c., bidet, vasca idromassaggio o doccia;
- impianto di condizionamento: canalizzato con bocchette di aerazione;
- impianto di allarme: telecamera esterna;
- altezza dei locali: m. 3,80 nell'ingresso e m. 3,00 in tutti gli altri locali, eccetto nel disimpegno m. 2,15 (ribassato) e nei due bagni 2,90 m. (gradino 10 cm.);
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Cantina pertinenziale (n. 13) al piano seminterrato.

- esposizione: su un lato;
- pareti: tinteggiate;

- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore beige posate in senso ortogonale;
- infissi esterni: in ferro e vetro di colore nero, con grata e inferriata di protezione;
- porta d'accesso: in legno, con apertura semplice a chiavistello;
- imp. elettrico: con canaline esterne;
- altezza dei locali: m. 3.40 circa;
- condizioni generali: buone.

CORPO: B

Box ad uso autorimessa posto al piano secondo sotterraneo.

- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in alluminio verniciato di colore bianco;
- imp. elettrico: 1 punto luce e 1 presa con canaline esterne;
- altezza dei locali: m. 2,40 circa;
- condizioni generali: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con scarsi parcheggi, all'interno dell'Area C di Milano con ingresso a pagamento dalle 7.30 alle 19.30 (€ 7,50/giorno).

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPO: A

Nessuna

CORPO: B

Dichiarazione di conformità all'impianto elettrico-TVcc-motorizzazione cancello del 17/12/2006.

Dichiarazione di conformità all'impianto antincendio box ed estintori del 29.12.2006.

Dichiarazione di conformità all'impianto idrotermico.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica.

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

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16.06.2026 alla presenza del Custode Giudiziaro, l'Avv. Simona Romeo, e del debitore, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli stessi sono occupati dal debitore: dalla certificazione anagrafica reperita, il debitore (XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Montaroni di Lecce (Le) il 21.12.1964 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) risulta residente presso l'immobile oggetto della procedura, insieme alla moglie (**all. 7**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (all. 9)**CORPO: A****4.1. Attuali proprietari**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Montaroni di Lecce (Le) il 21.12.1964 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita a firma Dott. Vincenzo Caprucci, Notaio in Cesano Maderno, Repertorio n. 19840 Raccolta n. 4757 del 07.10.2005, trascritto a Milano 1 in data 12.10.2005 al Reg. Gen. n. 77356 e Reg. Part. n. 44167.

A/c dei sig.ri:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cologna (VA) il 25.04.1946 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Cologna (VA) il 25.11.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 20.10.1955 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX Antonio nato a Milano il 07.09.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cologna (VA) il 22.04.1946 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Cologna (VA) il 25.11.1947 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 20.10.1955 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 07.09.1957 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà

- quanto alla quota di 2/12 ciascuno per successione legittima al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 30.06.1917 e deceduto a Milano il 09.11.1982 dichiarazione di successione registrata a Milano il 06.05.1983 al n. 3532 e trascritta a Milano 1 il 10.11.1984 al Reg. Gen. n. 45340 e Reg. Part. n. 33853;
- quanto alla quota di 1/12 ciascuno per successione legittima alla madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 15.05.1915 e deceduta a Milano il 29.06.1995 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - dichiarazione di successione registrata a Milano il 29.06.1995

al n. 6544/95 e trascritta a Milano 1 il 10.10.1998 al Reg. Gen. n. 41420 e Reg. Part. n. 28837.

CORPO: B

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni di Lecce (Le) il 21.12.1968 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

In forza di atto di divisione di autorimesse e costituzione di vincolo di pertinenzialità a firma Avv. Anita Varsallona, Notaio in Milano, Repertorio n. 55778 e Rep. n. 55786 Raccolta n. 8683 del 19.03.2009, registrato a Milano DP I il 08.04.2009 al n. 6900 Serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 09.04.2009 al Reg. Gen. n. 17955 e Reg. Part. n. 11228 e al Reg. Gen. n. 17981 e Reg. Part. n. 11254 (divisione), con rettifica trascritta a Milano 1 in data 05.07.2010 al Reg. Gen. n. 40157 e Reg. Part. n. 25499 (per beni e soggetti estranei alla procedura), e al Reg. Gen. n. 17957 e Reg. Part. n. 11230 (costituzione di vincolo).

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria dell'area allora distinta al catasto terreni di Milano-Città ai mapp. 329-6292-6293 della sup. complessiva di mq. 1609 (comprendenti anche l'area destinata a strada privata di accesso e ora rampa) con atto Rep. n. 39316 del 20.05.1949 a firma Notaio Pedalino.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili in atti a firma della Dott.ssa Patrizia Carrara, Notaio in Busto Arsizio, alla data del 09.03.2026 (RGE 129/2026) e della Dott.ssa Paola Bottini, Notaio in Monza, alla data del 23.03.2026 (RGE 193/2026), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 22.04.2026 (**all. 10**) si evince:

CORPO: A e B

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**

Atto di costituzione di vincolo pertinenziale (ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale di Milano) Repertorio n. 55786 Raccolta n. 8683 del 19.03.2009 a firma Notaio Varsallona Anita di Milano, registrato a Milano DP I il 08.04.2009 al n. 6900 Serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 09.04.2009 al Reg. Gen. n. 17957 e Reg. Part. n. 11230 – il vincolo è da intendersi reale con divieto di alienazione separata ai sensi della Legge Tognoli 24 marzo 1989 n. 122 (unità abitativa fg. 350 mapp. 1 sub. 2 e autorimessa fg. 350 mapp. 289 sub. 31) – rif. delibere Assemblea Condominiale del 08.06.2004-09.06.2006.

Eventuali note:

Nessuna

CORPO: A

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria* iscritta il 12.10.2005 al Reg. Gen. n. 77357 e Reg. Part. n. 18390, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Capruzzi Vincenzo di Cesano Maderno, Repertorio n. 19841 Raccolta n. 4758 del 07.10.2005 registrato a Desio 2 il 11.10.2005 al n. 7462 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede sociale e direzione generale a Milano - Via Antoniana, 20 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni d'Lecco (Le) il 21.2.1964 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Ipoteca in rinnovazione iscritta il 21.08.2025 al Reg. Gen. n. 61912 e Reg. Part. n. 11575, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Capruzzi Vincenzo di Cesano Maderno, Repertorio n. 19841 Raccolta n. 4758 del 07.10.2005 registrato a Desio il 11.10.2005 al n. 7462 serie 1T

Importo ipoteca € 880.000,00 di cui € 440.000,00 di capitale

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca volontaria iscritta il 17.11.2010 al Reg. Gen. n. 68637 e Reg. Part. n. 14532, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Israel Ruben di Milano, Repertorio n. 17640 Raccolta n. 5499 del 15.11.2010 registrato a Milano 1 il 16.11.2010 al n. 14559 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma - Via Alessandro Specchi n. 13 e direzione generale a Milano - Piazza Cavour n. 1 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni d'Lecco (Le) il 21.2.1964 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 95.760,00 di cui € 63.840,00 di capitale (durata 20 anni).

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale iscritta il 28.11.2012 al Reg. Gen. n. 59884 e Reg. Part. n. 8871, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973), Repertorio n. 1913/6812 del 13.11.2012

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano - Via dell'Innovazione n. 1/B CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni d'Lecco (Le) il 21.2.1964 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 293.421,68 di cui € 146.710,84 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca legale iscritta il 18.08.2015 al Reg. Gen. n. 48950 e Reg. Part. n. 8062, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973), Repertorio n. 7026/6815 del 06.08.2015

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lecca (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 178.142,84 di cui € 89.071,42 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 18.10.2016 al Reg. Gen. n. 68019 e Reg. Part. n. 11939, derivante da Ruolo Repertorio n. 9209/6816 del 14.10.2016

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lecca (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 47.050,84 di cui € 23.525,42 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 24.01.2017 al Reg. Gen. n. 5182 e Reg. Part. n. 782, derivante da Ruolo Repertorio n. 9782/6817 del 23.01.2017

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lecca (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 147.165,34 di cui € 73.582,67 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 31.10.2024 al Reg. Gen. n. 72676 e Reg. Part. n. 12158, derivante da Ruolo Repertorio n. 22090/6824 del 31.10.2024

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lecca (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX Importo ipoteca € 619.961,18 di cui € 309.980,59.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Pignoramenti**

Pignoramento (RGE 129/2026) Repertorio n. 173 del 04.02.2026 trascritto il 05.03.2026 al Reg. Gen. n. 14921 e Reg. Part. n. 10662

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vercelli (Vl) il 19.10.1997 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata
e difesa dall'Avv. Andrea Litti (CF: XXXXXXXXXXXXXXXX)

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lecca (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo atto di precetto: € 27.864,86

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto (fg. 350 mapp. 1 sub. 2 e fg. 350

mapp. 289 sub. 31).

Pianoramento (RGE 193/2026) Repertorio n. 2383 del 18.02.2026 trascritto il 19.03.2026 al Reg. Gen. n. 18487 e Reg. Part. n. 13219

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore in carica XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con studio in Milano - Via D. G. Verità n. 10, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio La Foresta (CF: LFRFBA69A05F205F) e dall'Avv. Angela Alberici (CF: LBRNLL69P60F205U)

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo atto di precetto: € 14.358,92

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto (fg. 350 mapp. 1 sub. 2).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro (Intervento non trascritto)**

Intervento (nelle procedure RGE 129/2026 e 193/2026) del 15.04.2026 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma in Via Giuseppe Grezar n. 14 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ai fini della procedura a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - importo € 968.901,625 (€ 968.615,29 + € 286,34).

Intervento (nella procedura RGE 129/2026) del 15.04.2026 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede sociale a Milano - Piazza Gae Aulenti n. 3 - Tower A CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa, quale mandataria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nuova denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede legale a Verona - Viale dell'Agricoltura n. 7 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Giorgia Ranzi (CF: RNZGRG80D62A952C) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - importi precisati nel ricorso per intervento.

CORPO: B

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17.11.2010 al Reg. Gen. n. 68637 e Reg. Part. n. 14532, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Israel Ruben di Milano, Repertorio n. 17640 Raccolta n. 5499 del 15.11.2010 registrato a Milano 1 il 16.11.2010 al n. 14559 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma - Via Alessandro Specchi n. 16 e direzione generale a Milano - Piazza Cordusio CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 95.760,00 di cui € 63.840,00 di capitale (durata 20 anni).

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale iscritta il 28.11.2012 al Reg. Gen. n. 59884 e Reg. Part. n. 8871, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973), Repertorio n. 1913/6812 del 13.11.2012

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lece (Le) il 27.2.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 293.421,68 di cui € 146.710,84 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca legale iscritta il 18.08.2015 al Reg. Gen. n. 48950 e Reg. Part. n. 8062, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973), Repertorio n. 7026/6815 del 06.08.2015

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lece (Le) il 27.2.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 178.142,84 di cui € 89.071,42 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 18.10.2016 al Reg. Gen. n. 68019 e Reg. Part. n. 11939, derivante da Ruolo Repertorio n. 9209/6816 del 14.10.2016

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lece (Le) il 27.2.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 47.050,84 di cui € 23.525,42 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 24.01.2017 al Reg. Gen. n. 5182 e Reg. Part. n. 782, derivante da Ruolo Repertorio n. 9782/6817 del 23.01.2017

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lece (Le) il 27.2.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 147.165,34 di cui € 73.582,67 di capitale.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 31.10.2024 al Reg. Gen. n. 72676 e Reg. Part. n. 12158, derivante da Ruolo Repertorio n. 22090/6824 del 31.10.2024

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ipotecario a Milano - Viale dell'Innovazione n. 1/b

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monteroni d'Lece (Le) il 27.2.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 619.961,18 di cui € 309.980,59.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Pignoramenti**

Pignoramento (RGE 129/2026) Repertorio n. 173 del 04.02.2026 trascritto il 05.03.2026 al Reg. Gen. n. 14921 e Reg. Part. n. 10662

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Vimercate (Mi) il 13.10.1967 CF: S

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Litti (CF: LTND75T16F205T)

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni di Lecce (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo atto di precetto: € 27.864,86

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto (fg. 350 mapp. 1 sub. 2 e fg. 350 mapp. 289 sub. 31).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro (Intervento non trascritto)**

Intervento (nelle procedure RGE 129/2026 e 193/2026) del 15.04.2026 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma in Via Giuseppe Grezar n. 14 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ai fini della procedura a Milano – Viale dell'Innovazione n. 1/b contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni di Lecce (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – importo € 968.901,625 (€ 968.615,29 + € 286,34).

Intervento (nella procedura RGE 129/2026) del 15.04.2026 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede sociale a Milano – Piazza Gae Aulenti n. 3 – Tower A CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa, quale mandataria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nuova denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede legale a Verona – Viale dell'Agricoltura n. 7 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Giorgia Ranzi (CF: RN7GRG80D62A952C) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni di Lecce (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Monferoni di Lecce (Le) il 21.12.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – importi precisati nel ricorso per intervento.

6 CONDOMINIO

L'immobile è gestito da B.C.M. Servizi Immobiliari S.r.l. - Dott. Claudio Bianchini, con studio in Milano - Via Don Giovanni Verità n. 10 Tel. 02 39322537 – 02 39316759 e-mail: emanuela@bcmbianchini.it e isabella@bcmbianchini.it, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 11).

CORPO: A

Millesimi generali: 24,523/1.000,00

Millesimi riscaldamento volontario: 24.976,49/42.758,44

Quote riscaldamento involontario: 26.551/1.000,004

Millesimi riscaldamento involontario: 26,551/1.000,004

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/07 al 30/06

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2024-2025: € 5.843,35

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2025-2026: € 6.134,07

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2026-2027: € 6.134,07

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 23.530,35

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 12.268,14 (anno 2025/2026 + 2026/2027)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 29.06.2026 gravanti sull'immobile per complessivi € 400,00 (importo indicativo calcolato sulla base dei millesimi, riparto ancora da elaborare)

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

CORPO: B

Millesimi generali: 21,550/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/07 al 30/06

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2024-2025: € 343,07

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2025-2026: € 399,30

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2026-2027: € 399,30

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 2.362,37

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 798,60 (anno 2025/2026 + 2026/2027)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _____ gravanti sull'immobile per complessivi € _____ nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento "Condominio abitativo".

Regolamento "Condominio box" (approvato con assemblea del 29.10.2008).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate, in quanto su strada è presente un gradino in corrispondenza del portone di ingresso al fabbricato, nell'atrio di ingresso sono presenti dei gradini per raggiungere il piano rialzato, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura, all'interno del quale sono presenti ulteriori gradini e i locali bagno non sono accessibili ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di rampe e/o servoscala, oltre che per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 6.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

NAF - Nuclei di antica formazione – nucleo centrale di antica formazione

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione con mantenimento o ripristino delle cortine edilizie

Fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

Sensibilità paesaggistica molto alta - 5

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: area a rischio archeologico soggetta a controllo archeologico preventivo - zona B

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

CORPO: A

Dall'atto di compravendita reperito, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, risulta che la costruzione del fabbricato compendiate l'unità immobiliare in contratto è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate a detta unità opere richiedenti titoli edilizi abilitativi.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 480 del 29.08.1950 Atti PG n. 164496 EP n. 37369 a decorrere dal 11.04.1952.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali sulla base dell'asseverazione della DIA del 06.08.2010 PG 635115/2010 (mancante di inizio e fine lavori), come meglio di seguito specificato al punto 7.2.

CORPO: B

Dall'atto di divisione autorimesse reperito, a norma dell'art. 40 secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni e ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, risulta che:

- il fabbricato principale è stato costruito in data anteriore all'uno settembre 1967 e non sussistono opere condominiali necessitanti provvedimenti autorizzativi o in sanatoria o sottoposte a procedimenti sanzionatori;

- che la costruzione delle autorimesse in oggetto è stata eseguita in base ai seguenti Titoli Abilitativi (rif. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milano in data 09/03/2009 - R.I. n. 273/2009 dal quale risulta che i mappali 1 - 2 - 289 del foglio 350 sono classificati in zona omogenea B1 regolata dall'art. 19 delle Norme Tecn. Attuazione con destinazione funzionale R -zone residenziali- giusta art. 27 delle N.T.A.):

1) comunicazione di inizio lavori (sportello unico zona 1) in data 21/07/2005 P.G.734882/2005;

2) denuncia di inizio attività (D.I.A.) in data 05/08/2005 P.G.797146/2005;

3) denuncia di inizio attività (D.I.A.) per variante in data 27/02/2007 P.G.197719/2007 - progress.1668/2007;

4) denuncia di fine lavori per opere strutturali in data 02/10/2006 P.G.921018/2006 del 02/10/2006 ric.7201.

- che la domanda per ottenere l'abitabilità/agibilità sarebbe stata presentata in seguito alla divisione contenente anche l'indispensabile vincolo di pertinenzialità.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, come da denuncia di inizio attività (D.I.A.) per variante in data 27/02/2007 P.G.197719/2007 - progress.1668/2007.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: in seguito alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) per variante in data 27/02/2007 P.G.197719/2007 - progress.1668/2007 non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

CORPO: A

- Licenza di occupazione n. 480 del 29.04.1952 (a decorrere da 11.04.1952) Atti PG n. 164496 (rif. atti n. 83679/17205 del 29.08.1950);
- DIA PG 635115/2010 del 06.08.2010 (mancante di inizio e fine lavori) – diversa conformazione interna, con formazione di secondo bagno.

CORPO: B

- D.I.A. P.G. 797146/2005 del 05/08/2005 Progr. WF 8763/2005 – costruzione di parcheggio pertinenziale interrato nella corte interna condominiale (dichiarazione di pertinenzialità del 25.07.2005 sottoscritta dall'Amministratore del Condominio);
- D.I.A. per variante P.G.197719/2007 del 27/02/2007 - Progr.1668/2007 – modifiche distributive interne e nuovo locale RSU;
- Comunicazione di fine lavori in data 18.07.2008 – collaudo finale PG 485383/2009 del 14.06.2009

L'esperto fa presente che, alla data dell'evasione della richiesta, il Comune metteva a disposizione unicamente la suddetta documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento ad uso abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata alla DIA PG 635115/2010 del 06.08.2010 (mancante di inizio e fine lavori).

****L'esperto fa presente che, nonostante non sia in grado di sapere se il Comune di Milano riterrà valida la suddetta DIA mancante di inizio e fine lavori, in quanto l'ufficio tecnico ha sospeso i colloqui con i professionisti, procederà comunque di seguito ad esprimersi in merito alla conformità edilizia, sulla base della suddetta pratica, poiché altri Comuni della Lombardia ritengono valida la DIA, prevedendo sanzioni e specificando che sarà necessario presentare l'inizio e fine lavori tardiva.****

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- tutte le finestre hanno dimensioni inferiori;

- ingresso: l'altezza ribassata è pari a m. 3,80 anziché m. 3,95 (h. totale);

- soggiorno/pranzo con angolo cottura: il locale è ribassato ad altezza m. 3,00 (h. totale c.ca m. 3,15), anziché m. 3,19; di fronte allo sbarco della scala è presente un muretto curvo ad altezza c.ca m. 1,30 a salire verso l'alto; non sono presenti le pareti con porte che delimitano il locale dal vano scala; non è presente il tavolo in muratura con relativi muretti a sostegno; l'armadiatura con ribassamento (per il passaggio dell'impianto di condizionamento canalizzato con griglie e aperture), sulla parete a confine con altra proprietà, è stata realizzata in maniera differente;

- disimpegno: la parete con porta di ingresso al locale si presenta in posizione differente (a filo con il ribassamento del soggiorno/pranzo);

- camera grande: la larghezza del locale è leggermente inferiore;

- bagno con vasca (2): il pavimento del locale è rialzato di 10 cm. con un gradino in corrispondenza dell'ingresso; è presente un muretto in muratura sul retro dei sanitari; è presente un ribassamento, solo superiormente all'ingresso, con relativi pannelli di chiusura in legno (con viti);

- bagno con doccia (1): il pavimento del locale è rialzato di 10 cm. con un gradino in corrispondenza dell'ingresso; è presente un muretto in muratura sul retro della doccia e dei sani-

tari;

- cameretta: è presente un ulteriore ribassamento con griglia di aerazione dell'impianto di condizionamento (lato destro della finestra).

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati, eccetto quelli del locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, e che per rendere conforme l'immobile ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano sarà necessario realizzare quanto segue (opere di demolizione/costruzione con relativi ripristini):

- ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura: rapporti aeroilluminanti (1/10) non verificati
- costruzione di parete con porta tra l'ingresso e il soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- rimozione caldaia dal locale bagno con doccia e spostamento impianti nel locale attiguo (camera).

Al sopralluogo la cantina non risultava conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 480 del 29.04.1952.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- le dimensioni del locale sono inferiori;
- non è stata indicata graficamente l'altezza del locale pari a m. 3,40.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi relativi alle modifiche interne sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

CORPO: B

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme alla planimetria allegata alla D.I.A. per variante P.G.197719/2007 del 27/02/2007 - Progr.1668/2007.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- l'immobile risulta di dimensioni superiori.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi relativi alle modifiche interne sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento ad uso abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale del 16.10.1962.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella planimetria catastale) consistono in:

- ingresso: non è stata indicata graficamente l'altezza ribassata pari a m. 3,80; la scala è composta da n. 4 alzate anziché n. 5; una parte di muretto che delimita la scala si presenta smussato;

- soggiorno/pranzo con angolo cottura: il locale è ribassato ad altezza m. 3,00 (h. totale c.ca m. 3,15); di fronte allo sbarco della scala è presente un muretto curvo ad altezza c.ca m. 1,30 a salire verso l'alto; la larghezza è leggermente inferiore; non sono presenti le pareti che delimitavano il disimpegno e i due locali; non sono presenti i vani a ripostiglio, ma è presente un ribassamento (per il passaggio dell'impianto di condizionamento canalizzato) con griglie di

aerazione e relative aperture; è presente un ulteriore ribassamento (per il passaggio dell'impianto di condizionamento canalizzato) sulla parete adiacente alla camera;

- disimpegno: la parete con porta di ingresso al locale si presenta in posizione differente (a filo con il ribassamento del soggiorno/pranzo); è presente un ribassamento ad altezza m. 2,20 (per il passaggio dell'impianto di condizionamento canalizzato);

- camera grande: la larghezza del locale è leggermente inferiore;

- bagno con vasca: la parete con porta si presenta in posizione differente (a filo con la parete dell'altro bagno); il pavimento del locale è rialzato di 10 cm. con un gradino in corrispondenza dell'ingresso; è presente un muretto in muratura sul retro dei sanitari; è presente un ribassamento, solo superiormente all'ingresso, con relativi pannelli di chiusura in legno (con viti);

- bagno con doccia: il pavimento del locale è rialzato di 10 cm. con un gradino in corrispondenza dell'ingresso; è presente un muretto in muratura sul retro della doccia e dei sanitari;

- cameretta: la parete con porta di ingresso si presenta in posizione differente (verso il disimpegno); sono presenti due ribassamenti con griglie di aerazione dell'impianto di condizionamento e sportelli di ispezione.

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 16.10.1962.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella planimetria catastale) consistono in:

- le dimensioni del locale sono inferiori;

- non è stata indicata graficamente l'altezza del locale pari a m. 3,40.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: B

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme alla planimetria catastale del 23.09.2008.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO RIALZATO				
appartamento	mq.	106,35	100%	106,35
PIANO SEMINTERRATO				
cantina	mq.	15,00	30%	4,50
		121,4		110,9
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SOTTERRANEO (S2)				
autorimessa	mq.	15,00	100%	15,00
		15,0		15,0
		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 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 (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA.

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 9.100,00 / prezzo max. 13.000,00 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 3.300,00 / prezzo max. 4.800,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Milano

Zona: 9 Solferino – Corso Garibaldi

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 8.660,00 / prezzo max. 10.800,00 (Euro/mq)

Boxes:

valore di compravendita prezzo min. 47.250,00 / prezzo max. 81.250,00 (Euro)

9.3. Valutazione LOTTO 001**CORPO: A**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento ad uso abitazione (piano Rialzato) con cantina (piano S1)	A3	110,9	€ 8.700,00	€ 964.830,00
				€ 964.830,00

CORPO: B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa (piano S2)	C6	15,0	a corpo	€ 80.000,00
				€ 80.000,00

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

CORPO: A e B

VALORE LOTTO 001 (A+B)	€ 1.044.830,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 52.241,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.800,00
Spese condominiali scadute e insolute nel biennio precedente	-€ 13.066,74
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- opere indicate al punto 7.2.	-€ 5.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 968.721,76
	arrotondato € 969.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

L'esperto evidenzia, così come indicato nella descrizione del bene, che, nonostante nell'atto di provenienza dell'immobile ai debitori venga indicata la presenza di parti comuni, la debitrice durante l'accesso dichiarava che non è stato costituito alcun Condominio.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo posta elettronica certificata al Creditore procedente e al debitore esecutato (**all. 14**).

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: 24.07.2026

I'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3a)** Visura storica appartamento
- 3b)** Visura storica autorimessa
- 4a)** Estratto di mappa appartamento
- 4b)** Estratto di mappa autorimessa
- 5a)** Planimetria catastale appartamento
- 5b)** Planimetria catastale autorimessa
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno dei beni

- 7)** Documentazione anagrafica
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9a)** Atto di provenienza appartamento
- 9b)** Atto di provenienza autorimessa
- 10a)** Ispezione ipotecaria appartamento
- 10b)** Ispezione ipotecaria autorimessa
- 11)** Informazioni condominiali
 - 11a)** Regolamento Condominio abitativo
 - 11b)** Regolamento Condominio box
- 12a)** Pratiche edilizie reperite appartamento
- 12b)** Pratiche edilizie reperite autorimessa
- 13a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia