



## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 807/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

promossa da: Penelope Spv. Srl.

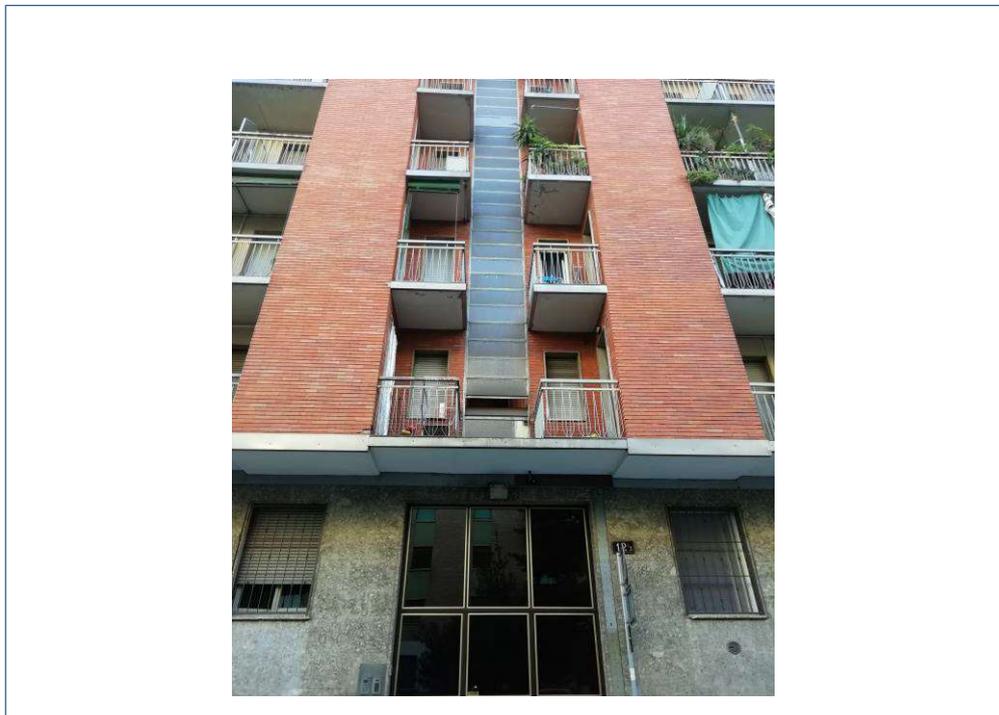


data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5-11-2020 ore 11.30

Custode: Avv. Chiara Tagliabue

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 1



**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano via Fuggi 12/3

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio 139 particella 75 sub 704,

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo, ed in base alla ricerca presso l'Ag. delle Entrate risulta libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Appartamento Via Fuggi 22 Mi, piano 8 mq. 52 da libero:

**€ 150.000,00**

# LOTTO N 1

## Appartamento

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: Unico

##### 1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Milano (MI) via Fiuggi n. 12/3 piano 8 ad uso abitazione, composto da n. 3,5 vani.

##### 1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] con atto del 29-03-2006

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestati:

Appartamento piano ottavo proprietà [REDACTED] 1/1

dati identificativi: **fogl. 139 part. 75 sub. 704**

dati classamento: categoria A/3 Classe 5 sup. catastale 52 mq, commerciale 55  
rendita €. 560,36

Indirizzo: Via Fiuggi 12/3 , (Milano)

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del 29-03-2006 in atti dal Rep.  
284409 Rog. Lovisetti Paolo in Milano, Reg. compravendita n. 14649.1/2006

##### 1.5. Coerenze

Dell'appartamento:

**al piano ottavo**, altro appartamento, mapp. 165, altro appartamento, enti comuni.

1.6. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna dalla documentazione visionata alla data della stima.**

1.7. **L'identificazione è stata eseguita con il sopralluogo condiviso con il custode nominato, dalla visione delle planimetrie non sono emerse incoerenze di attribuzione.**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano, (Milano)

Fascia/zona: Fulvio testi – Ca Granda

Destinazione: Residenziale Abitazione

Tipologia prevalente: Abitazione

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

Servizi offerti dalla zona: in aree vicine, locali commerciali,  
Principali collegamenti pubblici: fermata Ca Granda

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Relazione fotografica 1)**

Edificio di piano 9 piani di cui uno seminterrato

- struttura: cemento armato;
- facciate: in cemento;
- accesso: con cancello automatico;
- scala interna: a rampe con gradini ed ascensore;
- ascensore: presente, ma lo sbarco è al piano;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime, edificio in buone condizioni, facente parte di un complesso di edilizia ristrutturato.

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo civile ad uso residenziale, in discreta manutenzione, ad occhio nudo non presenta difetti strutturali ne sono presenti infiltrazioni.

L'immobile composto con solo cemento, intonaco di tipo civile, pavimentazione.

### **Corpo :**

#### Abitazione:

- esposizione: interna
- pareti: in cemento e tramezzi intonacate;
- pavimenti: monocottura;
- porta d'accesso: blindata;
- altezza dei locali: fino a. m. 2.70 circa;
- necessita di personalizzazione, con intervento di tinteggiatura e pulizia interna;
- Provvisto di luce e gas;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- antenna centralizzata;

## **2.4. Breve descrizione della zona**

L'area in cui ricade l'immobile è individuata in una via di periferia della zona nord di Milano a 10 minuti a piedi dalla viale Fulvio Testi, e dalla stessa fermata della metro della città di Milano.

Il blocco ricade in una via Privata, in un'edilizia anni settanta ove è stato eseguito un recupero del sottotetto. Adiacenti si trovano altre costruzioni di tipo residenziale.

La metro più vicina è quella della fermata di Istria.

Non lontano si trova l'Ospedale Niguarda.

## **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta reperita alcuna certificazione energetica.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Sono presenti impianti risalenti al periodo di recupero del sottotetto, anno 2004 circa  
**Certificazioni di idoneità statica - Non Presente**

Non presente/non recuperata

Per tale punto si è avanzata richiesta presso il comune di Milano in data 3/02/2020 senza esito di risposta alcuno.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4/09/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato, l'immobile risulta abitato dall'esecutato, pertanto è da considerarsi libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'accertamento eseguito presso l'agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono contratti di locazione e pertanto l'immobile risulta libero.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari (all. 4)

1/1 di proprietà [REDACTED]

In forza di Atto Pubblico di Compravendita del 29/03/2006 in atti dal 05/04/2006 Rep. 284409 Rog. Lovisetti Paolo Sede: Milano compravendita n. 14649.1/2006

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietà 1/1 VAR del 15/09/2005 prot. M10614815 Registrazione: Divisione – Ampliamento \_ Diversa Distribuzione interna (n. 107169.1/2005)
- [REDACTED] proprietà 1/1 Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 22/05/2003 prot. 479846 in atti dl 22/05/2003 (n.2893.1/2003)

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, al ventennio il lotto poi edificato è stato acquistato interamente dalla [REDACTED]

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (all. 5)

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

Eventuali note:

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

### **• Iscrizioni**

- 4.3. ISCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare 8525 Registro Generale 55114 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45189 del 11/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1682 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2040 del 07/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 4.4. ISCRIZIONE del 31/10/2013 - Registro Particolare 8307 Registro Generale 53612  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44296 del 04/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1681 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 8327 Registro Generale 56246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 38034 del 19/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- 5.1. Annotazione n. 7420 del 14/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5.2. Annotazione n. 8530 del 04/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5.3. Annotazione n. 8535 del 04/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5.4. Annotazione n. 9295 del 07/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5.5. Annotazione n. 1684 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

### **• Pignoramenti**

- 5.6. TRASCRIZIONE del 10/06/2019 - Registro Particolare 29388 Registro Generale 43496  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15305 del  
17/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- 
- Trascrizione n. 22234 del 15/06/2020

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/06/2020 - Registro Particolare 22234 Registro Generale 35234 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15305 del 17/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita' di riferimento: Trascrizione n. 29388 del 2019

**Altre trascrizioni**  
**Annotazioni**

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 14649 Registro Generale 26385  
Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 284409/40927 del 29/03/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico
1. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 11363  
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 14658 del 08/11/2005 ANNOTAZIONE  
A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 15098 del 2003
1. ANNOTAZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 11362  
Pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO Repertorio 14658 del 08/11/2005 ANNOTAZIONE  
A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 10142 del 2003

## 6 CONDOMINIO

Gli immobili sono amministrati dallo Studio del Geom. Giuseppe Pulze, Via Veglia 51, Milano tel. 02/6883179 che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

### **6.1. Spese di gestione condominiale, come da indicazione dell'Amministratore (all. 06)**

- Dell'appartamento: Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€ 500,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, indicate dall'Amministratore **€ 903,64**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna ad occhio nudo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non comunicati

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si dalla rampa carrabile.**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'intero complesso immobiliare è iniziata ante 1967, mentre l'appartamento oggetto della procedura è stato edificato in data su dati reperiti dall'atto di acquisto con D.I.A. del 24/07/2003 n. 0122173, con presentazione di fine dei lavori del 9-11-2005 n. 6907.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Milano (all. 9):

- Per tale punto si è presentata in data 3-02-2020 P.G. 63649/2020 regolare istanza di accesso atti presso il Comune di Milano. Ad oggi pur avendo sollecitato il comune di Milano non è pervenuta alcuna risposta in merito (si allega doc. istanza)

#### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, dalla visione della documentazione catastale reperita, l'immobile risulta allineato ai luoghi.

#### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo, l'immobile risultava conforme allo stato dei luoghi.

## 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/a 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.	55,0	100%	55,0
balcone	mq.	8,0	30%	2,4
0	mq.	0,0	0%	0,0
		<b>63,0</b> mq. lordi		<b>57,4</b> 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 al momento dell'aggiudicazione.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2018 – zona Ovest – Periferica, che da quotazioni da 2.700,00 a 3.400,00 = media

**€ 3.050,00**

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

valore di compravendita Medio **2.473,68 su Immobiliare**(Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

mediando i due valori: **3.050,00 + 2.473,68 = 4.848,68**

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona  
**€ 2.761,84.**

### Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazioni	A/3	57,4	€ 2.761,84	€ 158.529,62
0	0	0,0	€ 0,00	€ 0,00

**€ 158.529,62**

### 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.

Abitazione € 158.529,62\*0.05= **€ 7.926,48**

Oltre spese condominiali - € 903,64

Valore Totale Ridotto € . 150.603,14

Arrotondano € . 150.000,00

**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

Non necessario perché l'immobile risulta libero

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

### **NOTE DA SEGNALARE**

Riguardo la ricerca delle trascrizioni, le stesse risultano trascritte al ventennio, l'immobile risulta edificato a partire dal 2004.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano 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.

Si segnala infine che nel predetto mandato vi era incarico di stimare tutti i beni pignorati, in particolare dall'atto di pignoramento risulta un altro bene sito in Corso XXII Marzo al n. 49, piano 4, vani quattro. Dalle informazioni reperite dall'esecutato e dal custode nominato, tale immobile è risultato già venduto con altra procedura, rubricata a RGE 334/2015 pertanto, lo scrivente non ha potuto provvedere alla stima della perizia di tale immobile.

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: 29/10/2020

l'Esperto Nominato  
ARCH. G. CATALANO

### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura e planimetria catastale Ag. Entrate Milano
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura Ipotecaria
- 6) Risposta amministratore
- 7) Risposta Ag. Entrate
- 8) Valori Agenzia Entrate + Immobiliare
- 9) Accesso atti Comune di Milano
- 10) Onorario del ctu