

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 503/2020

data prima udienza comparizione: 03-05-2021 ore 10.20

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa M.G.Mennuni
CUSTODE GIUDIZIALE: avv.F.M.Palco

ESECUTATO: _____

precedente: _____ ; quale procuratrice di

creditori iscritti intervenuti: _____

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare
viale Lucania, 3 – Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **Milano**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 558 particella 123 subalterno 10 (ALL. CTU n. 2)**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato **da utente non in possesso di titolo opponibile (cugina-dell'esecutata)** (*dichiarazione delle medesima ndr*)

Contratti di locazione in essere

Sono stati richiesti i controlli presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate 1 e 2.

Non sono stati riscontrati contratti in essere intestati agli esecutati.

(ALLEGATO n. 4)

Comproprietari

eredità giacente del sig. _____
_____ 1/2 (esecutati) per diritto di proprietà

Valore Lotto 001: **€ 44.880**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 42.000**

da occupato: **€ 37.000**



LOTTO 001**(Appartamento con angolo cottura e servizi igienici)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piano primo, composto da un locale oltre servizi, cucinino, un balcone e vano pertinenziale di fianco al balcone, inaccessibile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ di diritto di proprietà superficaria dell'immobile degli esecutati.

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MILANO) come segue (ALL. 2):

Intestati: 1/2 di diritto di proprietà superficaria di

_____ : 1/2 di
diritto di proprietà sulla quota di superficaria dell'immobile di

_____ E LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DEL CURATORE DR.SSA IVANA COLANGELO, CON STUDIO IN MILANO, VIA MAURO MACCHI N.72 (C.F. _____)

dati identificativi: **foglio 558 particella 123 subalterno 10**

dati classamento: **A/3 classe 1, consistenza 2,5 vani**

Indirizzo: **viale Lucania, 3 – piano primo interno 14**

Dati derivanti da: La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato Notarile dell'avv. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, relativo ai beni immobili staggiti. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T177258 del 14/03/2021 svolta per "immobile" oltre la visura storica n.: n.: T49665 del 14/03/2021, richieste dal sottoscritto (**ALL.82CTU**)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da nord > altra U.I. medesimo condominio, scale comuni condominio, altra u.i. cortile di pertinenza del condominio comune;



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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In **Comune di Milano**

Fascia/zona: **semi centrale**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili e terziario**

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

Servizi offerti dalla zona: **situata nella zona sud est del comprensorio milanese proprio sulla circonvallazione esterna, piazza corvetto**

Principali collegamenti pubblici: **Metropolitana Gialla Brenta/Porto di mare, 90/91**

Collegamento alla rete autostradale: **di fianco al raccordo A1 autostrada del sole vs Bologna**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL.8 CTU - allegato fotografico)

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e uno sottotetto ; Il fabbricato principale affaccia su viale Lucania, mentre quello in cui risiede l'unità staggita è in un fabbricato interno al cortile facente parte del medesimo civico ma individuato alla scala C costruito negli **anni 50/'60** del secolo scorso:

- struttura: fondazioni **c.a. continue e laterizi di tamponamento con camera** (*stratigrafia desunta dai caratteri tipologici dell'epoca*)
- facciate: **mattoncini paramano posati in orizzontale e verticale dal primo piano in su;**
- accesso: **portoncino esterno in alluminio e vetro;**
- scala interna: **a rampe parallele con gradini in travertino lucidato con corrimano in ferro;**
- ascensore: **presente;**
- portineria: **presente locale ma non portinaio all'entrata centrale mentre sulla scala "C" non c'è portineria**
- condizioni generali dello stabile: **buone**

2.3. Caratteristiche descrittive interne



Abitazione di tipo economico, posta al **piano primo**, composta da ingresso, soggiorno/camera, angolo cottura/cucina, bagno e un balcone pi+ un mini balcone di pertinenza al momento NON agibile (vedi **(ALL.8 CTU)**).

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: **singola S/ES-O**; affaccia su altro caseggiato parimenti elevato
- pareti: tinteggiate bianco e azzurro forte camera/soggiorno, pittura smalto e carta da parati nel bagno fino ad h 210 ed in cucina ceramiche bianche 20x20 fino a 1.80 circa,;
- pavimenti: in ceramica monocottura 20 x 20 bianco screziato grigio in tutto il bene
- infissi esterni: in ferro e vetro zigrinato singolo su cucina e bagno, in legno con vetro singolo su camera/soggiorno;
- porta d'accesso: tamburato in legno e ferro;
- porte interne: in legno pitturate bianche con vetro zigrinato;
- imp. citofonico: **presente**;
- imp. elettrico: **sottotraccia**;
- imp. idrico: **sottotraccia**;
- imp. termico: **centralizzato a termosifoni**;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla **caldaietta murale a gas installata in cucina di marca non identificabile perché non in uso al momento**;
- **NB: Necessita di un controllo sull'evacuazione dei fumi canne esterne e sulla resa dell'impianto che al momento è INEFFICIENTE**
- servizio igienico: attrezzato con **lavabo, tazza wc e vasca da bagno**;
- impianto di condizionamento: **non presente**;
- altezza dei locali: **m. 2,89** circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **condizioni mediocri di manutenzione**:

NB - sono presenti tracce evidenti di perdite dal bagno dell'appartamento posto al piano superiore con esfoliazione dell'intonaco e vista sui ferri di armatura; il danno sembra pregresso e non più umido. (nдр Si consiglia spruzzatura di formulati epossidici e ripristino delle sezione originaria mediante malta cementizie a ritiro compensato)

2.4. Breve descrizione della zona

Zona circonvallazione esterna ben inserita nel contesto residenziale e stradale

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico

Non risulta alcuna certificazione energetica. **(ALL.7 CTU)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Subordinato all'Accesso atti di cui al punto 7.1

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

Il primo tentativo di accesso è avvenuto con successo il giorno **17/02/2021**, previo comunicazioni agli esecutati da parte del custode avv. Palco; si è palesata all'apertura, un'inquilina senza titolo opponibile, sig. _____, che dichiara di essere la cugina dell'esecutata. Gli estremi della suddetta sono stati rilevati dall'avv. Palco e riportati nel verbale di accesso. Spiegata la situazione si è avuto accesso a tutto il locale staggito. Durante l'accesso era presente anche la figlia dell'inquilina.

3.2. Esistenza contratti di locazione: non presenti

Previa richiesta agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate Dp1 e Dp2, si è ottenuta la risposta (10/03/2021) dall'ufficio Territoriale di Milano 4 che testualmente recita: "**In esito alla richiesta di informazioni RGE n. 503/2020 si informa che per il bene pignorato, sito in Milano Viale Lucrezia, 3, non sussistono contratti di locazione, comodato o similari in essere**". Qualora pervenissero informazioni o responsi supplementari da parte dell'ADE sarà cura del sottoscritto inviare integrazione alla CTU (**ALL.7 CTU**).

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

_____ proprietà per la quota di 1/2 + _____
 _____ proprietà per la quota di 1/2 in regime di
 comunione dei beni reciproca, in forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. ssa
 Tucillo Fabiana, trascritto in data **13/12/2007** ai nn. 94290/54859 **da potere** _____

4.2. Precedenti proprietari (rilevati dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano al 30/07/2020)

- _____ in forza di Atto di Compravendita del **07/05/2002** Rep. 6561 notaio Guerra Simona, trascritto in data 22/05/2002 ai nn. 33850/21581 **da potere di** _____
- _____ in forza di atto di compravendita del **20/06/1989** Rep. 25522 Notaio Vecchioni Sergio trascritto in data 21/06/1989 ai nn. 26244/17677 **da potere di** _____

NB Nella relazione notarile agli atti della procedura c'è un refuso: la signora _____, di cui



all'atto del 20/06/1989, vendeva alla _____ a non - *refuso confermato dal Notaio*
all'uopo contattato - alla _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma avv. Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone alla data del 09/09/2020, implementata dall'acquisizione di copia del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (*esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate*) (**ALL.2 CTU**) alla data del 20.01.2021 + 14.03.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** /
- **Convenzioni matrimoniali:** > comunione legale dei beni ante morte del _____

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
NB eventualmente da definirsi dopo "Accesso agli Atti"
- **Altre limitazioni d'uso: /**
NB > Vedi Punto 7 di questo documento

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

• Iscrizioni

- **ISCRIZIONE nn. 94291/21499** del 13/12/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Rep. 4997/1382 Not. Tuccillo Fabiana del 11/12/2007 a favore di _____ } (*domicilio ipotecario non citato*)
e contro _____ nato in _____
_____ capitale € 106.000 - durata 30 anni - ipoteca € 159.000, sopra immobile oggetto della presente procedura;

• Pignoramenti

- **TRASCRIZIONE nn.39846/27075** del 15/06/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/03/2016 repertorio 10188 Tribunale di Milano a favore di _____ con sede Milano codice fiscale (*domicilio eletto non citato, richiedente:* _____) e contro _____ sopra la quota di 2/3 dell'immobile oggetto della presenta procedura;
- **TRASCRIZIONE nn. 50572/32367** del 30/07/2020 nascente da verbale di pignoramento



immobili del 25/06/2020 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano a favore

- Altre trascrizioni: /

5.3. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio N.De Angeli con sede via S.Gerolamo 7, che ha fornito le informazioni che seguono **(ALL. 5 CTU)**

NB (non sono stati segnalati supercondomini dall'attuale amm.re)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

proprietà: **2,69**

gestione: **3,13**

ascensore A: **2,46**

riscaldamento quota fissa: **3,02**

riscaldamento centralizzato con ACS autonoma: a questo proposito si segnala la

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 600 €, (cit. l'ammontare medio delle spese condominiali della proprietà _____ sita in viale Lucrezia 3 - 1° piano ammontano a circa **€. 600,00 all'anno.**

- **eventuali sospesi/spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente** (2020/2021), Gestione 01/05/2019 – 30/04/2020 **€. 532,55** (conguaglio ancora da approvare) e Gestione in corso per **€. 94,72**

Cause in corso: non riportate dal condominio **(ALL.5 CTU)**

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita



NB 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (10/04/2021).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vedi punto 5.3

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO Una rampa di scalini posti alla base dell'androne interno, impedisce la salita ai portatori di handicap - nello specifico di quelli deambulanti con l'ausilio di sedie a rotelle - al piano dell'ascensore. **(ALL.8 CTU)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, > da dichiarazione desunta nell'atto di provenienza.

La verifica di questa dichiarazione è subordinata all'Accesso Atti non ancora concesso dal Comune di Milano, con richiesta del 22.01.2021. *(Prima di questa data, nonostante il servizio telematico di richiesta fosse presente dal dicembre 2020 la sua funzionalità è stata resa efficace dall'inizio anno per noti ritardi dovuti alla situazione pandemica ndr).* **(ALL.3 CTU)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano non rientra in Piani attuativi vigenti, non è zona vincolata e non è inserita in nucleo storico (NAF) Art. 23 Ambiti di ristrutturazione Urbana (ARU)

Le specifiche del Piano delle Regole di queste zone sono elencate nell'allegato. **(ALL.11 CTU)**

N.B. Appena resi disponibili gli atti di fabbrica verranno integrati a questo elaborato peritale mediante deposito telematico.

7.1. Conformità edilizia:

vedi sopra



Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato da persona identificata dal custode, che si dichiarava cugina dell'esecutata, con la figlia.

La conformità prettamente PLANIMETRICA è confermata.

NB Si è rilevata la presenza – *come meglio spiegato graficamente nell'ALL. CTU 1/6* - di un balconcino su cui affaccia la finestra del bagno e dell'angolo cottura **NON ACCESSIBILE** dal bene stesso ma di sua pertinenza. Non se ne capisce la genesi, decisamente insolita.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** rispetto a quanto riportato nella scheda di riferimento planimetrica del 22/07/1964 estratta dal sottoscritto il 17/02/2021

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.	24,9	100%	24,9
balconi	mq.	0,9	30%	0,3
balcone non agibile	mq.	0,6	10%	0,1
		26,4		25,2
		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. **La stima tiene ovviamente conto delle condizioni del bene all'atto dell'ispezione.**

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano Codice zona: D15 Micro zona catastale: 37

Fascia/Zona: Periferica/FORLANINI,MECENATE,ORTOMERCATO,SANTA GIULIA

Valore mercato prezzo **min.1.100 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)**

Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano – Città settore sud

Periodo: **10/04/21**

Zona: provincia Settore est - Periferica

valore di compravendita prezzo **min. 1350/ prezzo max. 1.950 (Euro/mq)**

Bollettino Immobiliare

Milano – Pogliano Milanese

Periodo: **10/04/21**

Zona: provincia Settore nord ovest

valore di compravendita prezzo seconda fascia ab. medio **medio 1730,89 €/mq > 2.012,92**

in vendita su immobiliari della zona (l'Immobiliare, Ced Servizi Immobiliari, ImmobilKasa, Casabella) **da 2.200 a 3.000 Mq**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	26,4	€ 1.700,00	€ 44.880,00
				€ 44.880,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 001	€ 44.880,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.244,00
• Spese sospese amministrazione condominiale di cui al punto 6.1	€ 627,27
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 42.008,73
	arrotondato € 42.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 37.000,00
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'esistenzadi eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valuta	

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

***** si rimanda al punto 7 ed alla sua integrazione per la definizione delle eventualità ostative qualora ve ne fossero dopo l'accesso agli atti.**

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi 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: 10/04/2021

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, SUPERFICI LORDE e ESTRATTO DI MAPPA
2. VISURA STORICA + ISPEZIONE IPOTECARIA
3. RICHIESTA COMUNE DOCS
4. CONTRATTI SOSPESI - ADE
5. AMMINISTRATORE VIA LUCANIA - SOSPESI.pdf
6. PLANIMETRIA CATASTALE CONFRONTI/ SUPERFICIE LORDA
7. NO CERTIFICAZIONE ENERGETICA
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO 2016
10. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE
11. INDICAZIONI URBANISTICHE PGT
12. VALUTAZIONI PUBBLICATE
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO

