

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 524/2020 R.G.E.**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: Immobile in MILANO via Giambellino n.57  
con ingresso anche in via Bruzzesi n.37



**Architetto Laura Venturini**  
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4  
imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it  
Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.11977  
Albo CTU Tribunale di Milano n.11977  
P.IVA 13062440154



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

INTESTATO A: [REDACTED] nato in Egitto il [REDACTED]

Beni in MILANO (Mi) via Giambellino, 57

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 511, particella 351, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, sup.catastale 55 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 52 m<sup>2</sup>, rendita euro 565,52, piano 6.

### Stato occupativo

Libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 91.445,50

da occupato: €



## LOTTO 001

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Milano (MI) via Giambellino n.57, con ingresso anche in via Bruzzesi n.37 – PIANO 6 e cantina, composto da disimpegno, locale giorno con angolo cottura, camera da letto e servizi.

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

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

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del comune di come segue: (all.01)

Dati derivanti da visura storica per immobile del 26/07/2021:

INTESTATO A:

Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 511, particella 351, subalterno 52**

Dati classamento: **A/3** [Abitazione di tipo economico]- Rendita euro 565,52

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 22/06/1978 protocollo n.MI0763373 in atti dal 22/11/2004  
VAR.CONSIST. (n.7709.1/1978)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze

Appartamento: cortile comune, proprietà di terzi al sub.28, cavedio e vano scala, proprietà di terzi al sub.57

Cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, cpridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi.

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

Nessuna

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO



Fascia/zona: Indice di zona D24 – Periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

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: nelle vicinanze si possono trovare attività commerciali al minuto e all'ingrosso; nelle immediate vicinanze vi sono Istituti Scolastici di ogni ordine e grado. L'Ospedale San Paolo dista circa 3,0 km

La zona è ben servita dai mezzi di trasporto: Fermata bus n.47-49-50-64, Treno S9 (San Cristoforo) circa 2,0 km., Metro Linea 4 fermata Tolstoi circa 800 metri, Tram 14.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne ed interne (all.02)

Caratteristiche esterne:

Condizioni generali dello stabile buone

- Rivestimento esterno: piano terra e primo intonacato, piani successivi in rivestimenti Piastrelle Klinker smaltato;
- L'immobile usufruisce del servizio portineria;
- Lo stabile è servito da ascensore;
- Ingresso condominiale con pavimenti in marmo e rivestimenti in parte intonacati e in parte rivestiti in piastrelle Klinker smaltato;
- Porta ingresso in vetro e alluminio;
- Riscaldamento centralizzato;

Caratteristiche interne:

Condizioni generali dell'appartamento scarse

- Porta ingresso non blindata, porte interne in legno a battente e legno/vetro;
- Tapparelle in pvc e serramenti esterni in legno verniciati col. bianco senza vetrocamera;
- Pavimenti legno nella stanza da letto e ceramica in bagno e cucina, rivestimenti bagno in ceramica;
- Balcone con pavimentazione in Klinker di colore marrone
- Servizio igienico: attrezzati con lavabo, tazza, bidet, vasca da bagno e attacco lavatrice;
- Imp. elettrico: sottotraccia;
- Imp. idrico: tubi metallici;
- Imp. termico: centralizzato con caldaia a gas per acqua calda sanitaria;
- Altezza dei locali: 2,90 metri circa;
- Osservazioni: l'appartamento necessita di interventi manutentivi.

## 2.3 Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di MILANO (Mi) in Via Giambellino, 57, con ingresso anche dalla via Bruzzesi n.37. La zona è completamente urbanizzata e ben servita da mezzi di trasporto pubblico, nelle immediate vicinanze si possono trovare anche attività commerciali all'ingrosso, Istituti scolastici di ogni ordine e grado, Ospedali e Centri sportivi



## 2.4 Certificazioni energetiche:

Da visura effettuata presso CENED non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al sopralluogo del 15/11/2021 l'appartamento era occupato dal [REDACTED]

## 3.2 Esistenza contratti di locazione (all.03)

Con e-mail del 23/11/2021 l'Ufficio DP Il Milano – UT Cinisello Balsamo comunicava che “non risulta registrato alcun contratto di locazione” sull'immobile oggetto della seguente Relazione di Stima.

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari (all.04)

All'esecutato [REDACTED] l'immobile è pervenuto in proprietà:

- In parte 1/2 per atto di compravendita del 22/02/2005 notaio Roberta Crestetto di Milano rep.21137/10297 trascritto il 28/02/2005 ai n.12941/7481 da potere di [REDACTED]
- In parte 1/2 per atto di compravendita del 20/06/2005 notaio Roberta Crestetto di Milano rep.21423/10490 trascritto il 23/06/2005 ai n.45580/25105 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla quale la quota di propria pertinenza era pervenuta in proprietà la predetta nota trascritta il 28/02/2005 ai n.12941/7481
- [REDACTED] l'immobile era pervenuto in proprietà per successione di [REDACTED] [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 09/03/2004 registrata a Milano rep.431/2004 e trascritta il 19/08/2005 ai n.64503/36486

## 4.2 Si rileva:

- TRASCRIZIONE del 28/02/2005 - Registro Particolare 7482 Registro Generale 12942 Pubblico ufficiale CRESTETTO ROBERTA Repertorio 21137/10297 del 22/02/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



- TRASCRIZIONE del 19/08/2005 - Registro Particolare 36486 Registro Generale 64503 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 431/2004 del 09/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone alla data del 09/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 per immobile **(all.05)** alla data del 30/12/2021 si evince:

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

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

- **ISCRIZIONE del 28/02/2005 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 12943**  
Pubblico ufficiale CRESTETTO ROBERTA Repertorio 21138/10298 del 22/02/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 7113 Registro Generale 29917**  
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7239/68 del 17/04/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- **ISCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 13207 Registro Generale 78465**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7837/68 del 21/10/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- **ISCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare 14282 Registro Generale 67254**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 18129/68 del 05/11/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- **ISCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 9540 Registro Generale 64183**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2159/6812 del 10/12/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- **ISCRIZIONE del 27/02/2015 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 9863**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 6103/6815 del 26/02/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- **ISCRIZIONE del 19/10/2015 - Registro Particolare 9756 Registro Generale 57944**  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 7336/6815 del 14/10/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



## Pignoramento

- **TRASCRIZIONE del 09/07/2020 - Registro Particolare 27653 Registro Generale 43507** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 8232 del 12/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano C.F. 04938320266 Contro: [REDACTED]

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

## 6 SPESE GESTIONE PARTI COMUNI

Con e-mail del 18/11/2021 l'Amministratore pro tempore del Condominio di via Bruzzesi, 37 - C.F. 95507700151, inviava alla scrivente 1) regolamento condominiale, 2) Preventivo Gestione 2020/2021, 3) Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 01/06/2019-31/05/2020 **(all.06)**

- Millesimi proprietà: 17,87
- Spese ordinarie annue di gestione immobile € 2.270,16 circa
- Situazione debitoria in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente € 4.400,00 circa

Cause in corso: nessuna

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.

### 6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si obbliga ad osservare il Regolamento di Condominio, unitamente alla tabella millesimale, allegato sotto la lettera "B" all'atto del Dr. Saverio ROMANELLI, Notaio in Milano, del 28 giugno 1978, rep n. 103623/3705. Per quanto concerne il super condominio tra i fabbricati di via Giambellino 57-57A e di via Bruzzesi 35/37/39 si fa riferimento all'atto del Notaio Insinga del 4 dicembre 1964, rep. n. 1137/465, registrato a Legnano il giorno 19 dicembre 1964 al n. 991 Vol. 56. (all.8)

### 6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

(Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche e documentali, anche in relazione ad eventuali pratiche edilizie che ritenesse di dover eseguire, da effettuarsi presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milano prima di presentare l'offerta di acquisto.) **(all.07)**

In data 18/10/2021 la scrivente inoltra richiesta al Comune di Milano per la Richiesta



di Visure Pratiche Edilizie. Il primo giorno disponibile era il 04/01/2022 presso la Cittadella degli Archivi – via Gregorovius 15 Milano

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Licenza Edilizia n.32 del 07/01/63

Variante n.105 del 10/01/1964

### 7.2 Conformità edilizia:

Conforme

### 7.3 Conformità catastale

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme rispetto alla scheda catastale.

## 8 CONSISTENZA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,2	100%	49,2
balcone	mq.	10,0	30%	3,0
cantina	mq.	3,0	30%	0,9
totale				53,1

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il 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) **(all.08)**

## 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 degli 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.

Si fa presente che nella presente valutazione sono da ritenersi compresi anche i costi per difformità eventualmente sussistenti non espressamente indicati nella rela-





zione.

## 9.2 Fonti d'informazione

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

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: MILANO

Fascia/Zona: D24 Periferica/SEGESTA,ARETUSA, VESPRI SICILIANO

Destinazione: residenziale

Abitazioni di tipo economico - Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,80 / prezzo max. 6,90 (Euro/mq x mese)

### **BORSINO IMMOBILIARE** – ispezione banca dati di DICEMBRE 2021

Comune: Milano

Zona: Periferica

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato: prezzo min. 2.035,00 / prezzo medio 2.020,00 / prezzo massimo 2.370,00 (Euro/mq)

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	49,2	€ 1.900,00	€ 93.480,00
balcone	3,0	€ 1.900,00	€ 5.700,00
cantina	0,9	€ 1.900,00	€ 1.710,00
			<b>€ 100.890,00</b>

## 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	€ 100.890,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.044,50
Spese condominiali insolute	-€ 4.400,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 91.445,50</b>

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Laura Venturini 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 e-mail.

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, 04 gennaio 2022

l'Esperto Nominato  
arch. Laura Venturini



**ALLEGATI:**

- 1) Visura Catastale Storica;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Comunicazione Ufficio DP II Milano-UT Cinisello Balsamo;
- 4) Atti notarili del 22/02/2005 e del 20/06/2005;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Spese condominiali e Regolamento Condominiale;
- 7) Pratiche edilizie;
- 8) Scheda catastale.

