

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 357/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Via Elio Vittorini 32



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Elio Vittorini 32

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 565, particella 361, subalterno 6,

**Stato occupativo**

Corpo A:

Occupato dagli esecutati e perciò libero al decreto di trasferimento

**Contratti di locazione in essere**

NESSUNO

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 167.000,00 (centosessantasettemila,00)

da occupato: **Non occupato**

**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina e solaio)

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

In Comune di Milano via Elio Vittorini 32, appartamento posto al piano primo composto da ampio ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, camera e soggiorno oltre a balcone con affaccio sul cortile e balcone con affaccio sulla Via Vittorini. Fanno parte dell'unità immobiliare anche la cantina a piano interrato e il locale solaio a piano sottotetto.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sia sulla via che sul cortile.

Il condominio è dotato di ascensore ma non di servizio di portineria.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nata a Milano il 31/05/1957, C.F. [REDACTED] e di [REDACTED] nato a Milano il 03/02/1960, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: NESSUNO

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(All. 2)

Intestati: ██████████ Piena Proprietà per 1/2

██████████ Piena Proprietà per 1/2

dati identificativi: **foglio 565 particella 361 sub. 6**

dati classamento: **Zona censuaria 3 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq. 80 – Rendita Euro 604,25**

Indirizzo: Via Romualdo Bonfadini 270 piano: S1-1-6

Dati derivanti da: Scrittura privata del 28/11/1983 – Pubblico Ufficiale ██████████ - Repertorio n. 27152 - ATTO DI CESSIONE Voltura n. 103562.1/1984 in atti dal 12/11/1994.

Nota: nella visura catastale è ancora riportato il vecchio indirizzo

### 1.4. Coerenze appartamento:

Riportate nell'atto di provenienza:

A nord Via Bonfadini; ad est mappale 72; a sud cortile; ad ovest sub 5 e vano scala.

Attuali:

A nord Via Vittorini; ad est particella 448; a sud cortile; ad ovest altra unità immobiliare e vano scala.

#### Coerenze solaio:

A nord parti comuni; ad est parti comuni; a sud parti comuni; ad ovest altra unità immobiliare

#### Coerenze cantina:

A nord parti comuni; ad est parti comuni; a sud altra unità immobiliare; ad ovest parti comuni

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La Via Vittorini è localizzata in zona periferica nella parte sud-est del territorio del Comune di Milano nel quartiere Ponte Lambro, che è molto isolato dal resto della città. Il suo territorio è delimitato ad ovest dalla Tangenziale Est, ad est dal fiume Lambro e a sud confina con il comune di San Donato.

A circa 250 metri di distanza si trova il Centro Cardiologico Monzino.

Il tessuto urbano si è contraddistinto dalla presenza di edifici dei primi Novecento, da edifici di edilizia popolare completati nella metà degli anni Settanta e da edifici di edilizia privata, come quello dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura.

La zona a traffico scorrevole presenta discreti spazi di parcheggio.

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTO MERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

La zona non è particolarmente dotata di tutti i principali servizi di prima necessità.

Nelle vicinanze si fermano alcuni mezzi pubblici di superficie.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nei primi anni Settanta è un condominio di sei piani fuori terra oltre piano interrato, al quale si accede tramite l'ingresso pedonale contraddistinto dal civico 32.

Dall'androne si accede al piccolo cortile dove si apre la scala interna che conduce ai locali cantina.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il piano cantinato è parzialmente inagibile a seguito di una pregressa esondazione del fiume Lambro.

La facciata su Via Vittorini è rivestita con piastrelle di Klinker, mentre quella con affaccio sul cortile è intonacata di colore giallo scuro. Tutti i balconi sulle due facciate sono a sbalzo con ringhiere in ferro tinteggiate di colore marrone.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria ma di ascensore.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite parte in intonaco e parte in klinker
- copertura: a doppia falda in tegole
- accesso allo stabile: portone a due battenti in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna: in CLS con alzate e pedate rivestite in travertino e parapetto
- in ferro verniciato di colore marrone
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato con accesso dal civico 32.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo e coerentemente con quanto indicato nella scheda catastale del 13/01/1972 è composto da un ampio ingresso dal quale si accede alla cucina, bagno, camera, ripostiglio, soggiorno e da due balconi.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- **esposizione:** doppia, sulla Via Vittorini e sul cortile;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina fino a circa metri 1,60;
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti locali;
- Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica in discreto stato di conservazione

Cucina: pavimento e rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione

- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in PVC;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno con specchiature in vetro e apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa e termovalvole;
- **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale cucina;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca da bagno;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 2,90;

Solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;

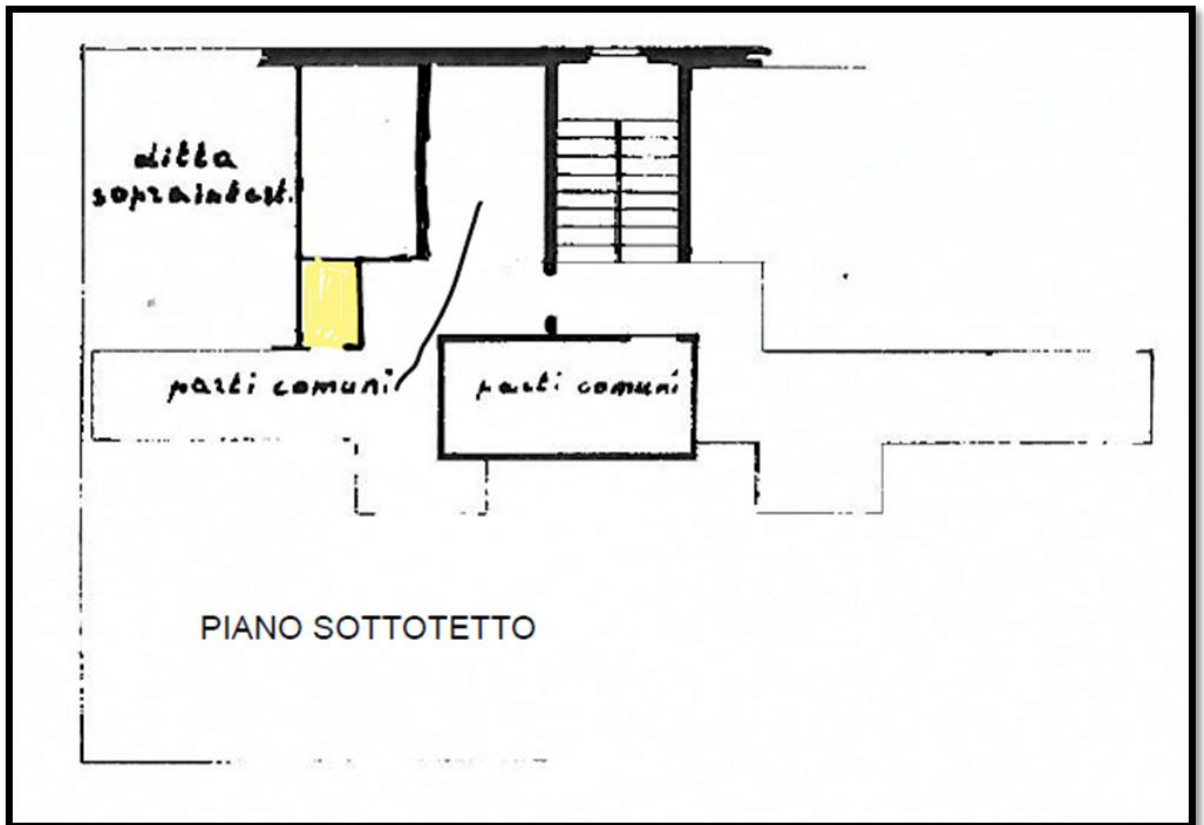
Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha potuto accedere anche al locale cantina e al locale solaio.

Per quanto riguarda il locale cantina si è verificata la perfetta corrispondenza con quanto indicato nella scheda catastale.

Il locale solaio, delimitato da murature, nella scheda catastale è erroneamente indicato di superficie maggiore rispetto quanto verificato. Si allega pertanto la planimetria con l'indicazione del solaio di pertinenza tinteggiato di colore giallo, rilevato durante il sopralluogo.



#### 2.4 Breve descrizione della zona

La Via Vittorini è localizzata in zona periferica nella parte sud-est del territorio del Comune di Milano nel quartiere Ponte Lambro, che è molto isolato dal resto della città. Il suo territorio è delimitato ad ovest dalla Tangenziale Est, ad est dal fiume Lambro e a sud confina con il comune di San Donato.

A circa 250 metri di distanza si trova il Centro Cardiologico Monzino.

Il tessuto urbano si è contraddistinto dalla presenza di edifici dei primi Novecento, da edifici di edilizia popolare completati nella metà degli anni Settanta e da edifici di edilizia privata, come quello dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura.

La zona a traffico scorrevole presenta discreti spazi di parcheggio.

#### 2.5 Certificazioni energetiche (All. 6):

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'intero edificio in data 08/04/2016 con protocollo n. 1514600970016, a seguito riqualificazione del generatore condominiale.

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

#### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata ancora presentata richiesta del certificato di idoneità statica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/12/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie agli esecutati, si è rilevato che l'appartamento è occupato dagli stessi.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dagli esecutati, ma malgrado i solleciti, non è stata data risposta alla richiesta.

### 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

#### 4.1 Attuali proprietari

██████████ nata a Milano il 31/05/1957 - C.F. ██████████ – piena proprietà per la quota di 1/2

██████████ nato a Milano il 03/02/1960 – C.F. ██████████ – piena proprietà per la quota di 1/2

In forza di atto di atto di assegnazione da cooperativa in autentica Notaio ██████████ ██████████ di Milano del 28/11/1983 repertorio n. 27152, trascritto a Milano il 16/12/1983 ai nn. ██████████.

L'appartamento sito a Milano in Via Elio Vittorini 32 (precedentemente indicato con la Via Romualdo Bonfadini 270), P. S1 – 1 - 6, censito al foglio 565, particella 361, sub 6 di vani 4,5 era stato assegnato agli stessi dalla cooperativa ██████████ con sede a Milano.

dal **28/11/1983** ad **oggi**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 06/06/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 10/11/2022 si evince:

#### 4.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **01/07/2005** ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] in data 28/06/2005 rep. n. 211651/19537 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526 contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 180.000,00 di cui €. 90.00,00 di capitale

durata del vincolo: 20 anni

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 565, particella 361, sub 6.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/03/2022 rep. 5577 trascritto il **19/05/2022** ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Vittorini 32 con sede in Milano c.f. 95530140151

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 565, particella 361, sub 6.

## 6 CONDOMINIO (All. 8)

L'immobile è amministrato dal Dott. Fabio Marcon con sede in Cernusco sul Naviglio in Via Cimabue 6 – mail: studio.marcon@gmail.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 26/01/2022 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà: **61,16/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio di Via Vittorini 32: circa **€. 2.700,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 5.400,00.**

Il saldo totale delle spese insolte alla data del 10/02/2023 ammonta ad **€. 11.086,63**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: 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 insolte 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

NESSUNO

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

NO



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia per l'immobile di Via Elio Vittorini 32.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ARU Ambiti di rinnovamento urbano** (Art. 23)

**Fattibilità geologica ed idraulica: classe III:** fattibilità con consistenti limitazioni (art. 45)

Pericolosità di inondazioni (media) – art. 45.3

Aree a bassa soggiacenza della falda (< 5 metri) – art. 45.6

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

- **Nessuna**

### 7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico per lo stabile di Via Elio Vittorini 32.

### 7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme all'ultima planimetria depositata all'Ufficio catastale il 13/01/1972.

### 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 13/01/1972.

## 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.	70,0	100%	70,0
balconi	mq.	8,0	30%	2,4
cantina e solaio	mq.	4,3	25%	1,1
		<b>82,3</b> mq. lordi		<b>73,5</b> mq. commerciali

**Arrotondati a mq. 74,00**

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 dall'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **2.000** euro/mq. a **3.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Settore Est – FORLANINI - MECENATE

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **2.000** / prezzo max. **2.350** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **2.520** euro/mq. a **3.470** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

**9.3 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	74,0	€ 2.450,00	€ 181.300,00
				<b>€ 181.300,00</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** € 181.300,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 9.065,00**

•

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita **-€ 5.400,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 166835,00  
**arrotondato € 167.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 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 forfetario 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

**NON LOCATO****11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**PIGNORATO PER INTERO**

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 17/02/2023

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

### **ALLEGATI**

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Attestato di prestazione energetica
- 7) Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 8) Estratto conto Condominiale