

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Ruolo Generale n°. 1713/2019**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. Galioto**

### **Relazione di Stima**

Appartamento in Milano, Via Luigi Ornato n.°56

Foglio 46, mapp. 51 , sub. 28 piano 6°-S1



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali:**

**Lotto unico**

Appartamento in Milano, Via Luigi Ornato n.° 56 , piano 6° con cantina

Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 46, particella 51, subalterno 28

**Stato occupativo:**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere:**

Nessuno.

**Proprietari:**

**Consistenza :**

Superficie totale: 53 mq.

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

Valore di mercato : €. 2.900 al mq commerciale.

Immobile libero: prezzo di base d'asta €. 135.000.

Nessuna irregolarità edilizia riscontrata.

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.

**LOTTO unico:**

Appartamento in Milano,  
Via Luigi Ornato n.°56 al piano 6° con cantina  
Foglio 46, mappale 51, sub. 28

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:**

**1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Milano, Via Luigi Ornato n.° 56, appartamento posto al piano sesto composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, con annessa una cantina al piano cantinato.

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

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di :

per la quota di 4/6 della piena proprietà,

quota di 1/6 della piena proprietà,

di 1/6 della piena proprietà.

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

Intestati:

Dati identificativi: **Foglio 46, mapp. 51, sub. 28**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale 52 mq, 4 vani, rendita €. 382,18

Indirizzo: Via Luigi Ornato n.° 56, piano 6°-S1

**1.4. Confini:**

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: diversa proprietà, cortile comune, vano scala, vano ascensore e pianerottolo comune, diversa proprietà;

della cantina: corridoio comune, diversa proprietà, diverso edificio (intercapedine), locale comune.

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

**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

L'immobile è situato nel Comune di Milano, in una zona periferica.

Il quartiere è a destinazione principalmente residenziale.

La tipologia prevalente degli edifici nell'intorno è di abitazioni civili e di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, scuole, Chiesa, ospedale Niguarda ;  
Collegamento alla rete autostradale: lo svincolo più vicino è quello della tangenziale Nord.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie)**

L'appartamento è parte di un condominio di 7 piani fuori terra , l'edificio si trova lungo la Via Ornato, a senso unico di circolazione. L'ingresso all'edificio avviene attraverso un accesso pedonale rialzato dal marciapiede.

Caratteristiche del condominio:

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento del basamento in pietra e intonaco plastico da esterno colore ocra;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)**

L'appartamento, posto al 6° piano , è composto da un ingresso, un soggiorno collegato ad una cucina , una camera da letto e un bagno. Di pertinenza una cantina al piano interrato.

*Appartamento:*

- esposizione unica sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cucina fino ad una altezza di 180 cm circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi;
- porta d'accesso: in legno rinforzata;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria prodotta da una caldaia a gas interna, contatore posizionato in cucina;
- bagno attrezzato con wc, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza interna dei locali: cm. 295;

*Cantina:*

- locale con pavimento in cemento, dimensioni interne 120 x 285 cm ( consistenza di circa mq. 4 ),
- altezza interna 345 cm.

Condizioni generali dell'immobile: scadenti.

## **2.4. Certificazioni energetiche :**

Da ispezione telematica preso il CENED Lombardia del 23/05/2023, l' Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. Codice APE 1514602940510 registrato il 09/11/2010.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

## **2.6. Certificazioni di idoneità statica:**

Il Certificato di Idoneità Statica è stato prodotto e ottenuto dall' Amministratore del condominio ( vedi allegati, Verbale di Assemblea Ordinaria del 31/01/2023 ).

### 3 STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21 giugno 2023 con accesso forzoso, in presenza del custode giudiziario della SIVAG nella persona del signor Cetra, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento grazie alla collaborazione di un fabbro incaricato dalla Sivag, si è rinvenuto che l'immobile è libero da persone e cose, ad eccezione di alcuni arredi semifissi (armadio a tutta altezza nella camera da letto, piano cucina con lavello, fuochi, forno e pensili).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutivi quale dante causa.

### 4 PROVENIENZA (all. Nota di trascrizione)

---

#### 4.1. Atto di Provenienza:

Acquisto a **titolo ereditario** per accoglimento totale per tacita accettazione eredità dell' 8 marzo 2023.

In allegato Nota di Trascrizione reg. gen. 29595, reg. part. 22227, del 28/04/2023, Accettazione Espresa di Eredità.

A favore di:

•

•

•

la cui

#### 4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà esclusiva della signora:

- Capitano Antonella nata a Milano il 7/06/1959, cod. fisc. CPTNNL59H47F205F in forza di acquisto in autentica Notaio Angelo Gallizia in data 22/02/1989, Rep. 41606, trascritto a Milano il 23/03/1989 ai n.ri 13558/9432;

- Con atto a rogito Notaio Carla Fresca Fantoni in data 17/07/2000, Rep. 6324, trascritto a Milano 1 il 24/07/2000 ai nn. 40079/26732 il bene in oggetto veniva acquistato dai signori:

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

proprietà,

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia alla data del 30 gennaio 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 23/05/2023 ( *all. Ispezione ipotecaria*) si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- Misure Penali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 24/07/2000 ai n.° 40080/10812 in forza di atto di mutuo in autentica Notaio Carla Fresca Fantoni in data 17/07/2000, rep. n. 6325 per la complessiva somma di Lire 240.000.000 a garanzia dell'importo di Lire 160.000.000 per la durata di 20 anni a favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino SCRL con sede in Bergamo e domicilio ipotecario a Milano in Via Manzoni 7. cod. fisc. 00208220160 a carico di

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 27/10/2005 ai n.° 81854/19760 in forza di atto di mutuo in autentica Notaio Francesca Testa in data 21/10/2005, rep. n. 92955/17316 per la complessiva somma di €. 60.000 a garanzia dell'importo di €. 40.000 per la durata di 20 anni a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo e domicilio ipotecario a Milano in Via Manzoni 7. cod. fisc. 03034840169 a carico di

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 1 ai nn.° 90260/61778 del 4/12/2019 a favore di UBI Banca S.p.A. con sede in Bergamo, cod. fisc. 03053920165 contro |

### 5.3. Eventuali osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Bettani in Via Antonio Cesari n.°7 a Milano, che ha fornito le seguenti informazioni ( *all. Spese Condominiali* )

Millesimi dell'unità immobiliare: 28,20.

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie: €. 1.658 circa ( per il Consuntivo del 2021/2022 e per il Preventivo del 2022/2023 ).

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente: €. 3.316 ( spese condominiali del biennio )

Cause in corso: nessuna.

Si fa presente che alla data della presente perizia è in corso una trattativa per la permuta

di due cantine private. Attualmente in queste cantine sorge la centrale termica condominiale; nel caso non si riesca ad ottenere la permuta dei locali, questa deve venire spostata in una diversa zona condominiale. ( vedi allegato Verbale di Assemblea Ordinaria )

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L' appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili data la posizione delle scale di accesso condominiali e delle dimensioni dell'ascensore;

nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità ( in particolare nel locale bagno ).

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile risulta azzonato dal Vigente PGT del Comune di Milano nei Tessuti di rinnovamento urbano ( Art. 23 ) ARU e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**a) Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano**

Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente non sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che abbiano incrementato il volume dell'immobile, nell'appartamento non sono presenti opere abusive, né sono state presentate istanze di condono.

**b) Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

**c) Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

## 8 CONSISTENZA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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:

Destinazione	Piano	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	6°	mq.	49,00	100%	49,00
cantina	S1	mq.	4,00	25%	1,00
<b>totale</b>		mq.	<b>53,00</b>		50,00

## 9 STIMA

### a) Criterio di stima

La sottoscritta 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 e di 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.

#### Fonti d'informazione: ( all. Quotazioni immobiliari )

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate , Periodo: 2° semestre 2022, Comune: Milano; Zona: periferica / Niguarda, Bignami, Parco Nord; destinazione : residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : valore di mercato € 2.350 / 3.300 al mq.
- Borsino Immobiliare , periodo: maggio 2023, Milano, Zona: Niguarda, Bignami, Parco Nord, Abitazioni in stabili di fascia media, appartamenti in stabili di qualità nella media di zona: valore minimo € 2.836, valore massimo € 3.902.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: € 2.400 / 3.800 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 2.900** al mq. per l'appartamento qui descritto.

### b ) Valore di Mercato ( lotto unico ):

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A3	50	2.900	145.000
				<b>145.000</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolite nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.



**Valore Lotto unico:**

Descrizione	€
Valore complessivo	145.000
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	7.250
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	0
Eventuali spese condominiali insolute nel biennio	3.316
<b>Totale prezzo base d'asta</b>	<b>134.434</b>

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero €. 134.434  
 arrotondato per eccesso: €. **135.000**  
 Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

Nessuna

La sottoscitta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Debitore a mezzo posta ordinaria, al Creditore procedente a mezzo e-mail e al Custode giudiziario 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 27 giugno 2023

Arch. Maria Luisa Marzorati

**ALLEGATI**

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Storica per immobile
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale , scala 1: 200
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Accettazione espressa di eredità del 28/04/2023
- 7) Spese condominiali
- 8) Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
- 9) Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate
- 10) Verbale Assemblea Ordinaria del Condominio al 31/01/2023