

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 555/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 001:** unità immobiliare in Milano (MI)-  
Via Giuseppe Di Vittorio 8 scala F



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

Bene in: Milano (MI) via Giuseppe Di Vittorio 8

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 329, particella 177, subalterno 122,

**Stato occupativo**

Corpo A: libero da persone ma con la presenza di arredi

**Contratti di locazione in essere**

NESSUNO

**Comproprietari**

NESSUNO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 165.000,00 (centosessantacinquemila,00)

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 001**

(Appartamento + cantina)

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

L'immobile, oggetto di procedura, è ubicato in Comune di Milano in Via Di Vittorio 8 al piano terzo ed è composto da: ingresso, locale soggiorno, piccola cucina separata, due camere, bagno e due balconi. L'immobile è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile interno.

L'appartamento pur essendo stato abbandonato da tempo si presenta in buono stato di conservazione.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato in Marocco il 09/03/1960, C.F. [REDACTED]



Eventuali comproprietari:  
NESSUNO

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

██████████ nato in Marocco il 09/03/1960, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 329, particella 177 sub. 122**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale mq. 75 – Rendita Euro 454,48**

Indirizzo: Via Giuseppe Di Vittorio 8, scala F, piano 3/S1

Dati derivanti da: Atto del 28/03/2006 – Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Pioltello (MI) – Repertorio n. 80838 – COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n. 14883.1/2006, Reparto PI di Milano 1 in atti dal 06/04/2006.

### 1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento

Corridoio comune, appartamento n. 124, area comune, vano scala e corridoio comune.

Cantina

Passaggio comune, cantina n. 101, terrapieno, cantina comune.

### 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 Di Vittorio si trova nel quartiere Quinto Romano in zona nord - ovest di Milano.

Il quartiere è circondato dal Parco delle Cave, Bosco in città e Parco Trenno.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze prevalentemente di quattro o cinque piani fuori terra edificate nei primi anni Sessanta.

Lungo la via sono presenti sufficienti spazi di parcheggio.

Fascia/zona: suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

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: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.

I principali collegamenti pubblici sono forniti dalle autolinee n. 76 e n. 80 distanti



dall'edificio circa 50 metri e sono in collegamento con Bisceglie M1/ Molino Dorino M1.

La zona è collegata alla viabilità provinciale tramite la Tangenziale Ovest/A50 con ingresso a circa 3 Km e Via Novara.

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

Il bene di cui in oggetto è posto in un edificio di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, facente parte di un ampio complesso condominiale composto da più scale. L'unità immobiliare in oggetto è posta nella scala "F" come indicato sopra il portoncino di ingresso.

Il complesso è dotato di spazi a camminamento e a verde

L'immobile per quanto verificato a semplice vista si presenta in discreto stato di conservazione.

- struttura: in CLS e tamponamenti in muratura;
- facciate: rivestite in intonaco e tinteggiate;
- copertura: a doppia falda in tegole;
- accesso al complesso immobiliare su strada: cancello carraio automatizzato e cancello pedonale in ferro verniciati di colore nero;
- accesso all'edificio: portoncino in alluminio anodizzato a due battenti con specchiatura in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini e alzate rivestite in travertino. Pianerottoli rivestiti in tozzetti di marmo e parapetto in ferro.
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;

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

L'unità immobiliare è posta al piano terzo del corpo di fabbrica identificato come "F" con doppia esposizione a sud ovest sul cortile interno ed è composta da ingresso che si affaccia sul locale soggiorno, dove si apre il locale cucinino. Una porta immette nella zona notte dove si trovano due camere da letto e un bagno. Fanno parte dell'unità immobiliare anche i due balconi con affaccio dal soggiorno e da una camera.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina raggiungibile dalla scala esterna condominiale.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo è perfettamente corrispondente a quanto rilevato nella planimetria catastale 10/02/2006.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione anche se è abbandonata da qualche anno.

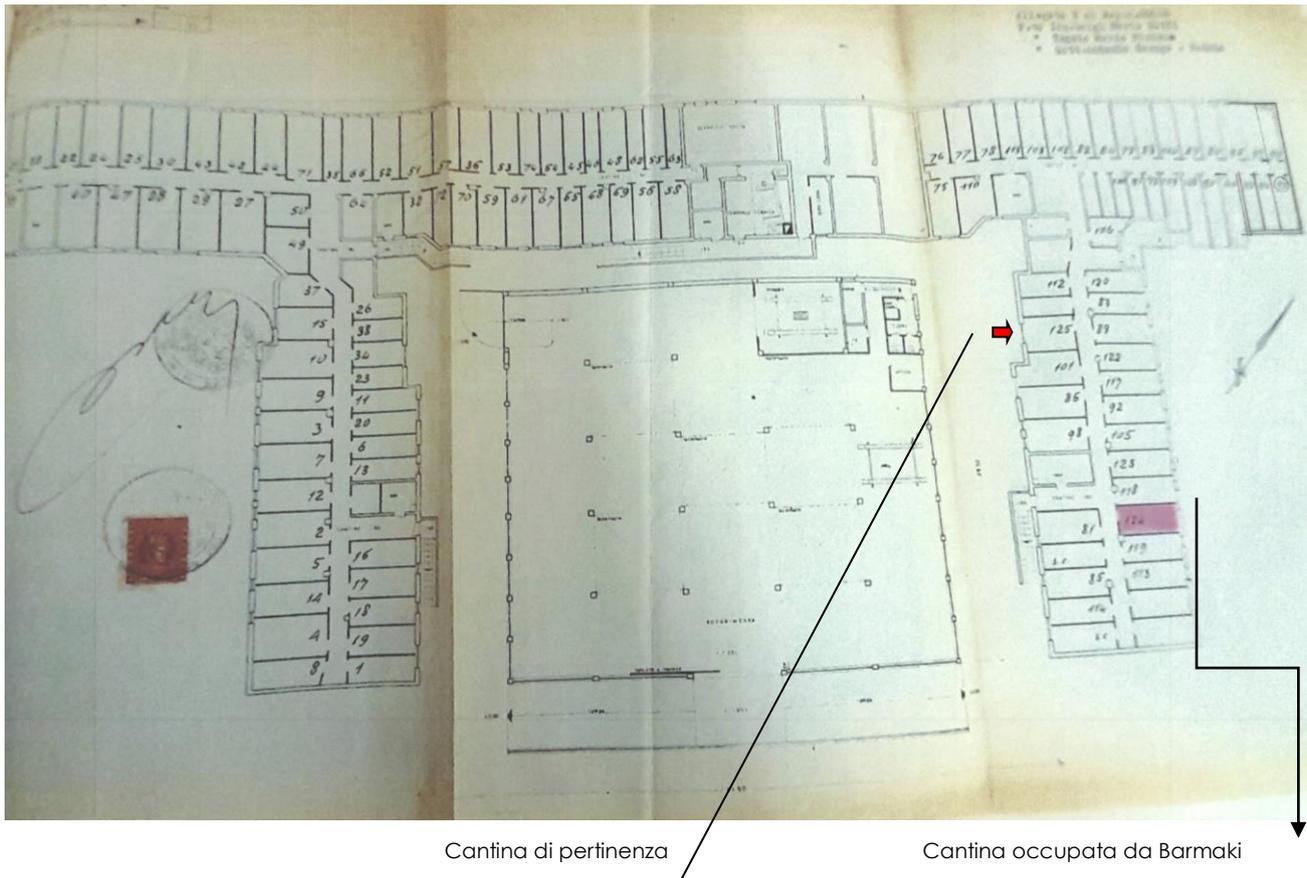
### NOTA:

Si precisa che era stata occupata dal Sig. ██████████ una cantina non di sua proprietà, appartenente invece alla Sig.ra ██████████

La sottoscritta nel corso del sopralluogo avvenuto in data 01/03/2024 alla presenza del Custode Giudiziario ██████████, del Dott. ██████████, incaricato dal Curatore dell'eredità giacente ██████████, oltre alla presenza della Custode dell'edificio ha provveduto ad identificare la cantina di pertinenza sia dal rilievo effettuato sul posto, che dal confronto della documentazione in sue mani (planimetria catastale, atto di provenienza e planimetria generale piano interrato).



Planimetria generale piano interrato



A seguito successivo sopralluogo in data 06/04/2024, alla presenza del Custode Giudiziario [redacted] e dell'occupante la cantina pertinenziale Sig. [redacted] è stato possibile accedere all'interno ed eseguire le foto relative.

Il Sig. [redacted] si è reso disponibile a svuotare la cantina dei suoi oggetti personali prima della vendita dell'unità immobiliare.

**Corpo A:**

Appartamento:

- **esposizione:** doppia sul cortile;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 2,00 e nella cucina fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione in tutti i locali;
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro, protezioni esterne con tapparelle in plastica;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno con apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa e contabilizzatori di calore;



- **acqua calda sanitaria:** fornita dalla caldaia a gas posta nel cucinino;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** H. media circa 2.95;

Cantina:

- **pavimenti:** pavimento in battuto di cemento;
- **pareti:** parti a rustico e parti tinteggiate;
- **porta:** in ferro a battente

## 2.4 Breve descrizione della zona

La via Di Vittorio si trova nel quartiere Quinto Romano in zona nord - ovest di Milano.

Il quartiere è circondato dal Parco delle Cave, Bosco in città e Parco Trenno.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze prevalentemente di quattro o cinque piani fuori terra edificate nei primi anni Sessanta.

Lungo la via sono presenti sufficienti parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.

I principali collegamenti pubblici sono forniti dalle autolinee n. 76 e n. 80 distanti dall'edificio circa 50 metri e sono in collegamento con Bisceglie M1/ Molino Dorino M1.

La zona è collegata alla viabilità provinciale tramite la Tangenziale Ovest/A50 con ingresso a circa 3 Km e Via Novara.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato per l'unità immobiliare nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore ha fornito il CIS del fabbricato, positivo con limitazioni d'uso e prescrizioni in data 11/09/2023. (vedi ALL. 7)

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/03/2024, la sottoscritta ha verificato che l'immobile è libero da persone ma sono presenti ancora alcuni arredi.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUNO alla data odierna



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

### 4.1 Attuali proprietari

██████████ nato in Marocco il 09/03/1960, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Milano del 28/03/2006 repertorio n. 80838/22469, trascritto a Milano 1 il 05/04/2006 ai nn. ██████████

L'appartamento sito a Milano in Via Di Vittorio 8, censito al foglio 329, particella 177, sub 122 era pervenuto allo stesso da ██████████ e ██████████.

dal **05/04/2006** ad **oggi**

### 4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ nato a Milano il 07/01/1970, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni

██████████ nata a Belvedere Marittimo il 18/05/1970, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/2** in regime di separazione dei beni

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Milano del 20/06/2000 repertorio n. 24835, trascritto a Milano 1 il 28/06/2000 ai nn. ██████████.

L'appartamento sito a Milano in Via Di Vittorio 8, censito al foglio 329, particella 177, sub 122 era pervenuto agli stessi da ██████████ e ██████████.

dal **28/06/2000** al **28/03/2006**

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

Dalla certificazione notarile del 26/06/2023 del Notaio Francesco Casarini di Bologna, 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 29/01/2024 si evince:

### 5.1 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



**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il **05/04/2006** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] erio del 28/03/2006 repertorio n. 26911, a favore di San Paolo Imi S.p.a. con sede in Torino, C.F. 06210280019 contro [REDACTED] nato in Marocco il 09/03/1960 per la piena proprietà.

Importo capitale €. 145.000,00 – Importo ipoteca €. 290.000,00

Durata 30 anni

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 329, particella 177, sub 122.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 1 il **19/06/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/05/2023 rep. n. 13899, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nato in Marocco il 09/03/1960 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ORGANA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05277610266.

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 329, particella 177, sub 122.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da Studio Rag. Calvi di Emanuele Calvi con sede in Milano in Piazza Simon Bolivar 11 – mail: emanuele.calvi@alice.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 04/03/2024 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **11,35/1.000**

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 3.150,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa

**€. 6.300,00.**

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 06/03/2024 ammonta ad un totale di **€. 20.513,79**

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 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**

NESSUNO



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

NO

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito delle **zone prevalentemente residenziali – TUC tessuto urbano consolidato – ARU – Ambiti di rinnovamento urbano (Art. 23)**.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il Consiglio di Zona 7 del Comune di Milano:**

- **NESSUNA**

**7.2 Certificato di agibilità:**

Nessun documento digitale presente nell'archivio informatico dell'Ufficio Agibilità di Milano.

**7.3 Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare a piano terzo, come accertato nel corso del sopralluogo è **conforme** alla planimetria catastale del 10/02/2006.

**7.4 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 10/02/2006.

**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.	68,9	100%	68,9
balcone	mq.	9,1	30%	2,7
cantina	mq.	11,5	25%	2,9
		<b>89,5</b>		<b>74,5</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Arrotondati a mq. 75,00**



## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – Fascia/zona: suburbana/ BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **2.200** euro/mq. a **2.900** euro/mq.

e per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.550** euro/mq. a **2.350** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Settore OVEST: Baggio, Quinto Romano

valore di compravendita per appartamenti recenti, ristrutturati - prezzo min. **2.200** / prezzo max. **2.700** (Euro/mq.)

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare - prezzo min. **1.275** / prezzo max. **1.900** (Euro/mq.)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa **1.100** euro/mq. a circa **2.400** euro/mq.

### ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, 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.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **2.350** e **2.900** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne discrete, che l'appartamento si trova



a piano secondo e che si presenta in buono stato di conservazione, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 2.400,00 /mq.**

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	75,0	€ 2.400,00	€ 180.000,00
				<b>€ 180.000,00</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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 180.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 9.000,00</b>
•	
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	€ 6.300,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 164.700,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 165.000,00</b>
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: 24/07/2024

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. Risposta Amministratore di Condominio, Regolamento condominiale
7. Certificazione di Idoneità Statica

