

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 384 / 2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Marianna Galioto**

### **RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Paolo Lomazzo n° 10**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**LOTTO UNICO**

Bene in Milano via Paolo Lomazzo n°10

Categoria: A4 [ Abitazioni di tipo popolare ]

Dati Catastali: foglio:309; particella: 335; subalterno:13.

Dati di classamento: Classe:4; Consistenza: 1,5 vani; Superficie Catastale 24,00 mq, Rendita

Catastale: Euro 151,06

Intestatario: OMISSIS

Proprietà per 1/1.

Nota Bene: Si tiene a precisare che la Sig.ra OMISSIS **è deceduta in data 26 / 09 / 2015**

(all. 7/E)

**Stato occupativo**

Appartamento: al sopralluogo peritale del giorno 21 / 12 / 2021 è stato necessario l'intervento di un fabbro per poter accedere all'immobile.

**Contratti di locazione in essere**

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate Milano 1 in data 03-12-2021; ma ad oggi non è stato ricevuto alcun riscontro. ( in caso di risposta, si provvederà ad integrare la documentazione).

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:           **Euro 73.740,00**



## LOTTO 001

( Appartamento / monolocale )

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Paolo Lomazzo n. 10 appartamento ( monolocale ) ad uso abitazione posto al piano primo composto da locale ingresso ( antibagno ) con servizio igienico e locale unico.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS  
Proprietà per 1/1, separata legalmente all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: ( all. 1 , 2 )

Intestati: OMISSIS,

Dati identificativi: Agenzia delle Entrate / Ufficio Provinciale del Territorio / Comune di Milano / Catasto Fabbricati.

Dati Catastali:

foglio:309; particella: 335; subalterno:13. Categoria: A4 [ Abitazioni di tipo popolare ]

Dati di classamento:

Classe:4; Consistenza: 1,5 vani; Superficie Catastale 24,00 mq. Rendita Catastale: Euro 151,06

Indirizzo : Comune di Milano Via Paolo Lomazzo n°10 al Piano Primo.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 14 / 04 / 2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11 / 05 / 2006 Repertorio n: 266059, Rogante: OMISSIS, Sede: OMISSIS, Registrazione, Sede: OMISSIS

#### 1.4. Coerenze.

Dell'appartamento: da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare; est: altra unità immobiliare, ballatoio comune ( ascensore / scala); sud: ballatoio comune ( ascensore / scala ), altra unità immobiliare; ovest: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

#### 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 (all. 3 / 4)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di Milano Zona di decentramento: 8:

Il municipio 8 comprende le aree di Porta Volta; Fiera; Gallarate; Quarto Oggiaro, e comprende i seguenti quartieri: Tre Torri; Trenno; Gallarate; San Leonardo-Lampugnano; QT8; Lotto – Fiera; Portello; Pagano; **Sarpi**; Ghisolfi; Villapizzone-Cagnola-Boldinasco; Maggiore; Musocco; Certosa; Cascina Merlata; Mind; Cascina Triulza; Quarto Oggiaro; Vialba; Musocco e Parco Bosco in Città. Attrazioni Paesaggistiche: Parco Monte Stella; Parco Pallavicino; Parco Campo dei Fiori; Parco Villa Scheiber; Parco Portello; Parco Cascina Merlata.

Più precisamente in Via Paolo Lomazzo n° 10, appartamento ( monocale ) sito al piano primo.

Fascia/zona 8: Centrale/ PAOLO SARPI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili / locali commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: Asili e Scuole primarie e secondarie ( buono ), parchi ed aree verdi ( ottimo ), bar e ristoranti ( ottimo ), Luoghi di culto ( buono ), Farmacia ( buono ); negozi al dettaglio ( ottimo ); Sportelli bancari ( sufficiente ); Ufficio Postale ( buono ); Ospedali ( buono );

Centri di aggregazione e sportivi ( buono ); Benzina ( discreto ); Supermercati, ipermercati e

Centri Commerciali ( ottimo ), Hotel e Pensioni e Air B&B ( Ottimo ); parcheggi ( scarso ).

Principali collegamenti pubblici, metropolitana: Metropolitana di Milano Linea 1 / Amendola;

Bonola; Buonarroti; Lampugnano; Lotto; Molino Dorino; Pagano; QT8; Leonardo e Uruguay. Linea 5 /

Cenisio; Domodossola F. Nord.; Gerusalemme; Lotto; Monumentale; Portello e Tre Torri.

Il quartiere si trova anche a poca distanza ( 700 mt circa del nodo di metropolitana e ferrovie di Porta Garibaldi )

Stazioni Ferroviarie: Ferrovie Nord, Milano Domodossola e Milano Quarto Oggiaro. Rete

Ferroviaria Italiana: Milano Certosa e Milano Villapizzone;

Aeroporto Milano Linate: 10,00 Km circa,

Aeroporto Milano / Malpensa: 45,00 Km circa,

Aeroporto di Bergamo Orio al Serio: 55,00 Km circa.

**Nota Bene:** Si tiene a precisare che la zona è a traffico limitato. ZTL / SARPI e comprende le seguenti vie: Via Venafro; Via Bertini; Via Aleardi; **Via Lomazzo**, nel tratto compreso tra via Procaccini e via Morazzone; Via Fioravanti; Via Messina nel tratto compreso tra Via Fioravanti e Via Procaccini; Via Niccolini (con confine anticipato di m 10 rispetto all'inizio della via, lato Piazzale Cimitero Monumentale); Via Bramante; Via Morazzone; Via Giordano Bruno; Via Giusti; Via Braccio da Montone; Via Giorgione; Via Guercino; Via Verga; Via Rosmini; Via Alfieri; Via Giannone; Via Balestrieri; Piazza Santissima Trinità. L'accesso alla ZTL di Via Paolo Sarpi è controllato da 7 telecamere rispettivamente poste in:

**Via Bertini** angolo via Procaccini / **Via Lomazzo** angolo via Procaccini / **Via Gianbattista Niccolini** angolo via Procaccini / **Via Bramante** angolo via Procaccini / **Via Giorgione** angolo Viale Montello **Via Bramante** (Corsia Preferenziale) **Via Balestrieri** angolo via Canonica

L'isola pedonale Sarpi è controllata da **5 telecamere** poste agli incroci tra via Sarpi e Largo Gadda, Via Lomazzo, via Rosmini, via Bramante e Niccolini.

**Orario e giorni di funzionamento: La ZTL e l'area pedonale di via Paolo Sarpi sono attive tutti i giorni 24 ore su 24 ore.**

**Veicoli Ammessi:** Il divieto di accesso alla ZTL di Paolo Sarpi riguarda tutti i veicoli o di veicoli aventi lunghezza superiore a 7,50 metri.

Il divieto di accesso all'area pedonale di via Paolo Sarpi riguarda tutti i veicoli e pertanto anche motocicli e ciclomotori non possono accedere solo se autorizzati.

**Soggetti Autorizzati:** Sono esclusi dal divieto di accesso nella ZTL Sarpi i veicoli adibiti al trasporto persone con lunghezza non superiore a 7,50 metri. Sono derogati dal divieto di accesso nella ZTL Sarpi, i veicoli destinati al trasporto cose, anche con lunghezza superiore a 7,50 metri, corrispondenti alle categorie elencate nella Determinazione Dirigenziale n. 116/2014. Possono essere autorizzati ad accedere all'area pedonale di Via Paolo Sarpi le seguenti categorie di veicoli: carico e scarico merci (dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 16:00 alle 17:00); velocipedi e taxi.

**Orario accesso per carico e scarico:** I veicoli adibiti al trasporto delle merci possono accedere alla ZTL di Paolo Sarpi secondo le seguenti modalità:

dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 17.15 alle ore 18.30, di ogni giorno feriali, per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico / scarico merci (in generale); dalle ore 6.00 alle ore 7.30 dei giorni feriali, limitatamente ai veicoli adibiti al trasporto cose per l'approvvigionamento delle attività aperte al pubblico di somministrazione di alimenti e bevande, delle attività di vendita al dettaglio di alimenti e bevande delle attività degli artigiani del settore alimentare dalle ore 6.00 alle ore 7.30 di tutti i giorni della settimana limitatamente ai veicoli adibiti al trasporto di cose per l'approvvigionamento delle edicole. I veicoli autorizzati possono accedere all'area pedonale di Paolo Sarpi per le attività di carico e scarico nelle seguenti fasce orarie: dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 16:00 alle 17:00

**Accesso disabili:** Per circolare nelle Zone a Traffico Limitato, nelle Corsie riservate ai mezzi di trasporto pubblico e nell'Area C occorre chiedere la registrazione della targa del veicolo utilizzato per il trasporto della persona con disabilità. La registrazione è indispensabile per accedere attraverso i varchi controllati elettronicamente. La comunicazione dovrà avvenire secondo le modalità riportate nella nel sito ZTL Sarpi. Le persone con disabilità che transitano solo occasionalmente nelle ZTL, corsie riservate o Area C possono richiedere l'inserimento della targa del veicolo utilizzato, inviando prima del passaggio il compilato in ogni sua parte. L'autorizzazione è valida per un massimo di 3 giorni dall'orario e dalla data indicati per il primo passaggio.

Per i residenti a Milano il Mod. A0 viene rilasciato al momento del ritiro pass.



Si precisa che la predetta comunicazione sarà ritenuta valida ai fini dell'autorizzazione al transito e all'accesso esclusivamente dalla data della ricezione della modulistica correttamente compilata e sottoscritta unitamente alla documentazione interamente leggibile. Alla comunicazione della targa, definita Targa Master, segue il rilascio di un Codice univoco, PIN. Questi due elementi identificativi consentono al titolare del contrassegno di sostituire temporaneamente la targa del veicolo per un massimo di 3 giorni. Il cambio può essere effettuato online, le istruzioni sono pubblicate sul sito del comune di Milano oppure contattando direttamente l'Infoline, al numero telefonico 02 02 02 previa comunicazione del PIN. In caso di smarrimento del PIN, il titolare del Contrassegno di parcheggio per la sosta disabili può chiedere il duplicato, utilizzando il disponibile anche in via Pecorari, 3 Milano, Salone Anagrafe - Sportello 12 bis senza ritirare il ticket. Si precisa che nella suddetta Sede non è possibile consegnare alcun Modulo compilato.

Clienti di Alberghi e Affittacamere o Case di riposo: Non si hanno informazioni in merito. Per necessità di accesso si consiglia di contattare la struttura di riferimento oppure il Comando di Polizia Municipale di Milano. Permessi temporanei: Potrà concedersi, a cura del Comando di P.L., a seguito di documentata istanza apposito contrassegno/pass di transito temporaneo di accesso alla ZTL di Milano.

**Nota Bene:** Si precisa che chi ha effettuato un accesso nella ZTL di Milano Paolo Sarpi senza autorizzazione non risulta la possibilità di sanare la propria posizione.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne ( all. 3 / 4 )

La costruzione del fabbricato è precedente alla data del 1 settembre del 1967.

Edificio di quattro piani fuori terra ( ed un piano sottotetto ) oltre ad un piano interrato e diversi interventi singoli di recupero ai fini abitativi del sottotetto, costruito negli anni 1930 / 1940 del secolo scorso.

Trattasi di un edificio con facciate neoclassiche intonacate a civile.

L'ingresso al fabbricato avviene da un passo carraio completo di portone a doppia anta con porta "notturna".

Le parti comuni si presentano in ottimo stato di manutenzione ed il cortile di distribuzione delle diverse unità immobiliari segue una tipologia " a ballatoio " ( con camminamenti in lastre di pietra e ringhiere metalliche ) tipica delle case popolari del secolo scorso. Attualmente questa area è stata parzialmente coperta con una struttura metallica a lucernario, ed è stato aggiunto un ascensore.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate a civile completa di modanatura nei diversi piani;
- accesso: portoncino ad una anta composto con inferriata in metallo, senza vetri;
- scala interna: a due rampe in C.A. con gradini rivestiti in pietra;
- ascensore: presente;



- condizioni generali dello stabile: Buone, con le parti comuni recentemente restaurate, con realizzazione di nicchia ventilata per posizionamento dei contatori gas, al piano terra;
- La copertura originale del fabbricato è a falde con struttura in legno e tegole alla "francese" con una serie d'interventi singoli di recupero ai fini abitativi per il piano sottotetto;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 / 4 )

- Abitazione di tipo economico, posta al piano primo , composta da ingresso ( antibagno ), servizio igienico con ventilazione meccanica forzata; ed un locale unico completo di angolo cottura.
- Alla data del sopralluogo peritale l'immobile si presentava parzialmente arredato e in stato di abbandono.

#### Appartamento:

- esposizione: singola ( monofacciale );
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. porta e fascia h. pensili nell'angolo cottura;
- pavimento: in piastrelle di ceramica simil cotto nel monolocale ed in ceramica nel bagno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in PVC a soffietto per il locale servizio e per il locale antibagno;
- Portafinestra a due ante in legno e vetrocamera verso l'esterno completa di inferriata a pannello;
- Piccolo balcone con parapetto in muratura;
- imp. videocitofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia e parti in vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa; è presente nel locale unico una forometria nel muro perimetrale verso esterno; non a norma perchè troppo alta rispetto al pavimento (per eventuali fughe di gas).
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel locale unico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, W.C., bidè e piatto doccia, questo locale si presenta con un gradino all'ingresso; h. locale servizio igienico 2,71 circa, il locale antibagno h. 2,40, circa con la creazione di un ripostiglio in quota nel suddetto locale disimpegno bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza del locale: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: si presenta con una scarsa manutenzione e con bagno ristrutturato.



**2.4. Breve descrizione della zona:**

Via Paolo Lomazzo incrocia la più conosciuta Via Paolo Sarpi e questa è una strada che si estende per circa 1 km in direzione ovest, partendo da Porta Volta. È l'asse centrale e fondamentale su cui, a partire dai primi decenni del Novecento, si è sviluppata una forte presenza di immigrati cinesi tanto che l'intera area compresa fra le vie Procaccini, Montello e Canonica è chiamata la Chinatown di Milano. Tra il 2010 ed il 2011 l'intera Via Paolo Sarpi è stata oggetto di un profondo intervento di riqualificazione urbana, con la pavimentazione della strada per tutta la sua lunghezza, ed è stata trasformata in un'elegante strada pedonale adatta alle biciclette ed ornata di aiuole, deor's ed alberi. Lungo la via sono presenti anche due stazioni del servizio BikeMi, dalle quali è possibile prelevare biciclette a noleggio temporaneo. È una strada commerciale, con una grande diffusione di locali commerciali, gallerie d'arte, bar e ristoranti.

**2.5. Certificazioni energetiche :**

Non presente

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presente

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### 3. STATO OCCUPATIVO ( all. 3 e 7 / F )

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/12/2021., nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie ad intervento di un fabbro, per apertura porta blindata, il monolocale risultava vuoto, senza occupanti.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate Milano 1 in data 03-12-2021; ma ad oggi non è stato ricevuto alcun riscontro. ( in caso di risposta, si provvederà ad integrare la documentazione).

( all. 5 )

### 4. PROVENIENZA ( all. 2 )

**4.1. Attuali proprietari**

Cognome Nome : OMISSIS; proprietà per la quota di 1/1 dal 14-04-2006; in forza di atto di COMPRAVENDITA in autentica Notaio OMISSIS di OMISSIS; in data 14-04-2006 rep nn. 266059 - 30496 trascritto a Milano 1 in



data 10-05-2006 ai nn. 36226-20464;  
da sig.ra OMISSIS o OMISSIS.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di OMISSIS o OMISSIS nata a Mauritius il 10-03-1972; proprietà per la quota di 1/1 dal 28-04-2003; in forza di atto di COMPRAVENDITA in autentica Notaio OMISSIS di OMISSIS; in data 28-04-2003 rep. 8112-773 trascritto a Milano 1 in data 29-04-2003 ai nn. 40207-27661;  
da sig. OMISSIS.

- Con atto a rogito Notaio OMISSIS di OMISSIS in data 20-12-2000 rep. 13173-4401, trascritto a Milano 1 il 22-12-2000 ai nn. 67096-45961 il ; la OMISSIS- Compagnia Investimenti Immobiliare S.R.L. ha venduto al sig. OMISSIS, nato a Piacenza il 04-10-1981; proprietà per la quota di 1/1, il bene oggetto di procedura.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ( all. 7/A )

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS, alla data del 07-05-2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dal lo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 1, 7A) alla data del 11-01-2022 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**  
nessuna.
- Eventuali note: *nessuna*.



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

Ipoteca volontaria iscritta il 15-05-2006 ai nn. 37624-7836 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS di OMISSIS in data 14-04-2006 rep.

266060-30947 a favore di OMISSIS c.f. OMISSIS ; contro OMISSIS, e OMISSIS in qualità di debitore non datore di ipoteca;

Importo ipoteca € 244.000,00 di cui € 122.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo 30 anni.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 12-03-2021 rep. 4006-2021 trascritto il 08-04-2021 ai nn. 26264-18124 contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS con sede in OMISSIS.

• **Altre trascrizioni**

Successione in morte di OMISSIS deceduta il 26-09-2015, giusta dichiarazione di successione del 19-03-2021, registrata a Milano rep. 127192-88888/21 e trascritta il 22-03-2021 ai nn. 21055-14387, a favore di OMISSIS con sede OMISSIS codice fiscale : OMISSIS.

**Attestato di Rinuncia Eredità:** (Datata il 24 / 05 / 2019)

1) Con verbale del 10/10/ 2016 - R.G. N° 4963 / 2016 – dal OMISSIS nato OMISSIS, e dal Sig.ra OMISSIS. (nel verbale è indicato 1966);

2) Con verbale del 28 / 02 / 2017 – R.G.N° 2480 / 2017 – dal OMISSIS - OMISSIS, dalla Sig.ra OMISSIS e dal Sig. OMISSIS.

**RICORSO PER NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE EX ART. 528 COD. CIV.**

**TRIBUNALE DI MILANO SEZ. VOLONTARIA GIURISDIZIONE**, redatto da Adv. OMISSIS con sede a OMISSIS; Nomina n. OMISSIS; **TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE**, IL PRESIDENTE DEL

**TRIBUNALE**; completo di nomina di Curatore dell'eredità Giacente l' OMISSIS di

OMISSIS; con giuramento in data 17-11-2020.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

**6 CONDOMINIO ( all. 7/D )**

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS. Amministrazioni Condominiali di OMISSIS ; OMISSIS, con sede in Via F. De Sanctis 54 ( 20141 ) OMISSIS, che ha fornito le informazioni che seguono :

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,15.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.



### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01-01-2021/31-12-2021: € 750,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.500,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile : non presenti.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

Certificazione antisismica: non presente.

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.

ASCENSORE: numero di impianto : 7013, costruito da OMISSIS; impianto idraulico in Taglia (pistone); portata 480 kg. Capienza 6 persone; manutenzione OMISSIS di OMISSIS; verifiche periodiche Società OMISSIS controllo impianti tecnologici.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come riportato nel regolamento condominiale vengono citati i seguenti articoli:

Articolo 3: Ogni modifica all'aspetto esterno dello stabile, la posa di tende, tendoni, ecc dovrà essere approvata dall'assemblea che ne stabilirà la modalità.

Articolo 4: Devono essere oggetto di approvazione assemblea e l'installazione di insegne anche luminose a partire dal primo piano.

Articolo 5: Ogni condomino deve contribuire alle spese di manutenzione e conservazione dello stabile, di amministrazione ed assicurazione, ai sensi del successivo articolo 9, salvo diversa convenzione eventualmente risultante dei singoli originari atti di acquisto.

Articolo 9: Le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, saranno suddivise fra i condomini secondo i rispettivi millesimi di proprietà, quali risultanti dall'apposita tabella di ripartizione millesimale.

Inoltre si fa anche riferimento anche a quanto riportato nella compravendita del 20 dicembre 2000 / Studio Notaio: OMISSIS- OMISSIS. Agli articoli:

Articolo 11: I proprietari delle unità ai piani quarto e sottotetto avranno la facoltà di effettuare trasformazioni e adattamenti al fine di rendere le stesse abitabili, anche mediante la creazione di finestre sulle scale, cappuccine, lucernari e terrazzini, allacciandosi agli impianti comuni del fabbricato ove tecnicamente possibile, nonché eseguire opere sulle parti comuni interessate, senza peraltro alterare la destinazione di tali parti comuni; il tutto previa la autorizzazioni di legge,



ma senza dover richiedere benestari o dovere compensi di sorta agli altri condomini.

Articolo 12: I servizi con accesso dal ballatoio comune siti ai piani, primo, secondo, terzo e quarto sono di proprietà dei locali attigui, essi potranno tuttavia essere utilizzati dai condomini o inquilini dello stesso piano, sino a quando tutti gli appartamenti del piano non avranno realizzato il proprio servizio igienico interno, dopo di che il proprietario del servizio potrà incorporare lo stesso al proprio appartamento, chiudendo con muro sulle scale ma lasciando la porta originale all'esterno, tutto ciò senza dover richiedere autorizzazioni di sorta a gli altri condomini.

Articolo 13: I corridoi siti ai piani primo, secondo, terzo e quarto in comproprietà ad alcuni appartamenti, potranno essere uniti agli stessi, con l'obbligo di installare un nuovo portoncino blindato all'ingresso della proprietà, uguale agli esistenti, e ciò senza dover chiedere autorizzazioni di sorta agli altri condomini.

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

NO ; Si tiene a precisare che anche se è presente un ascensore la larghezza del ballatoio non consente il raggio di giro necessario per una sedia a rotelle; ed anche il servizio igienico presenta un gradino all'ingresso per motivi impiantistici.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 1, 3 e 4)

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Denuncia per Opere Edilizie n. 652 del 13 Aprile 1939.
- Autorizzazione di Abitabilità, non visionata
- Autorizzazione richiesta al Comune di Milano presentata il 24 febbraio 1999 n.6.142 170 / 99 di protocollo.
- Denuncia inizio attività ( D.I.A.) del 6 luglio 1999 n. 20.008 / 170 /99.
- Relazione tecnica di asseverazione , ai sensi dell' art. 83 presentata al Comune di Milano in data 23 novembre 2000 n. 112.324.400 / 2000 Sub.2, per modifiche interne per la creazione di un nuovo servizio igienico.

**Nota bene:** si tiene a precisare che è stata effettuata richiesta di visura al Comune di Milano, Ufficio Visura Atti; ad oggi non risulta riscontro, pertanto non si sono ancora visionati gli atti depositati, rimango a disposizione per integrare quanto in oggetto.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava: conforme.



**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava: conforme.

**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.        | 24,00      | 100%            | 24,00                    |
|              | mq. lordi. | 24,00      | mq. commerciali | 24,00                    |

**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.

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 - ( Banca dati del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio ( Geopoi )

Periodo: 1° semestre del 2021

Comune: Milano

Fascia / Zona Semicentrale / CENISIO, FARINI, SARPI

Codice Zona: C16

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Destinazione: Residenziale.



Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Stato conservativo: normale.

Valore mercato prezzo min: 2.000,00 / prezzo max: 2.500,00 (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO MILANO / MONZA BRIANZA / LODI ( Più Prezzi )

Periodo: 1° Semestre del 2021

Zona: Città-SETTORE NORD

Tipologia: compravendita.

Appartamenti vecchi ( impianti obsoleti ) o da ristrutturare.

valore di compravendita: prezzo min. 3.000,00 / prezzo max. 3.700,00 (Euro/mq)

AGENZIE PRIVATE DI ZONA

Periodo: 2° Semestre del 2021 / 1° Semestre del 2022

Zona: Città-SETTORE NORD / SARPI / LOMAZZO.

Tipologia: compravendita.

valore di compravendita: prezzo min. 3.800,00 / prezzo max. 5.000,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

### 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.

**Categoria Catastale: A/4** (Abitazione di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili)

| Descrizione                            | Categoria Catastale<br>Immobile | Superficie<br>commerciale | Valore ( mq ) | Valore<br>complesivo |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| Abitazione tipo civile<br>( monocale ) | A/4                             | 24,00 mq.                 | 3.300,00      | 79.200,00            |
| <b>Totale Valutazione Abitazione</b>   |                                 |                           | <b>Euro</b>   | <b>79.200,00</b>     |

**VALORE LOTTO UNICO:** **Euro 79.200,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi. **Euro 3.960,00**



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

- Euro 1.500,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Euro 73.740,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni / Occupato

Non ricorre il caso

Euro: 0,00

**Nota Bene:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritali, valutati a corpo e non a misura al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie 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.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile in oggetto NON è divisibile.

#### CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutato e a mezzo mail, all'avv. OMISSIS, in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente; e anche via mail al Custode Giudiziario d.ssa OMISSIS.

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: 11 / 01 / 2022

L'Esperto Nominato



# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE. 384 / 2021**

Giudice delle Esecuzioni: Marianna Galioto

### **INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Paolo Lomazzo n° 10**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**LOTTO UNICO**

Bene in Milano via Paolo Lomazzo n°10

Categoria: A4 [ Abitazioni di tipo popolare ]

Dati Catastali: foglio:309; particella: 335; subalterno:13.

Dati di classamento: Classe:4; Consistenza: 1,5 vani; Superficie Catastale 24,00 mq, Rendita

Catastale: Euro 151,06

Intestatario:

Proprietà per 1/1.

Nota Bene: Si tiene a precisare che la Sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 26 / 09 / 2015

**Stato occupativo**

Appartamento: al sopralluogo peritale del giorno 21 / 12 / 2021 è stato necessario l'intervento di un fabbro per poter accedere all'immobile.

**Contratti di locazione in essere**

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate Milano 1 in data 03-12-2021; ma ad oggi non è stato ricevuto alcun riscontro. ( in caso di risposta, si provvederà ad integrare la documentazione).

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **Euro 73.740,00**



## LOTTO 001

( Appartamento / monolocale )

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Paolo Lomazzo n. 10 appartamento ( monolocale ) ad uso abitazione posto al piano primo composto da locale ingresso ( antibagno ) con servizio igienico. e locale unico.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1, separata legalmente all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: Agenzia delle Entrate / Ufficio Provinciale del Territorio / Comune di Milano / Catasto Fabbricati.

Dati Catastali:

foglio:309; particella: 335; subalterno:13. Categoria: A4 [ Abitazioni di tipo popolare ]

Dati di classamento:

Classe:4; Consistenza: 1,5 vani; Superficie Catastale 24,00 mq, Rendita

Catastale: Euro 151,06

Indirizzo : Comune di Milano Via Paolo Lomazzo n°10 al Piano Primo.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 14 / 04 / 2006 Nota presentata con Modello

Unico in atti dal 11 / 05 / 2006 Repertorio n: 266059, Rogante: [REDACTED] Sede:

[REDACTED], Registrazione, Sede: COMPRAVENDITA.

#### 1.4. Coerenze:

Dell'appartamento: da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare; est: altra unità immobiliare, ballatoio comune ( ascensore / scala); sud: ballatoio comune ( ascensore / scala ), altra unità immobiliare; ovest: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

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



**Nota Bene:** Avendo preso visione degli Atti di Fabbrica e di tutta la documentazione presente nel Archivio del Comune di Milano, in qualità di Perito Estimatore provvedo alla integrazione di quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa. Marianna Galioto.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE ( all. 4 )**

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 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

**2.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4) :**

Archivio Storico Biblioteca Trivulziana / Milano

- Cartella 108 / P.G. 69732 / 1888 Denuncia di Inizio Attività per al costruzione di uno stabile ad uso di civile abitazione nel Comune di Milano in Via Paolo Lomazzo N° 20.
- Visita per Licenza di Abitabilità N° 53615 / 10169 ( reparto 4°) Anno 1888 ( N° 1619 )
- Atto della Giunta Municipale del Comune Di Milano N° 80692 del 26 / 10 /1887
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 2.016.1765 / 1999 del 20/10/1999 R.I.: 4962 / 1999 del 09 / 10 / 1999.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 6.142.170 / 1999 del 24 / 02 / 1999 R.I.: 4962/1999 del 09 /10 / 1999. R.I. 03.6.602 / 99 del 24 / 02 / 99
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 17 681.170 / 99 N° 26081 del 17 / 06 / 1999 / Oggetto: Opere in Parziale Sanatoria ed interventi di adeguamento del fabbricato.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 153.367.400 / 2000 del 13 / 07 / 2000 / Oggetto: Opere di Modifica locali in tutti i piani del fabbricato per creazione dei locali servizio igienico interno con attacchi per un angolo cottura.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività. P.G. 5647 del 23 /11/2000.Creazione di locale servizio igienico completo di antibagno e attacchi per angolo cottura al interno del monolocale.
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 30 / 11 / 2000. Oggetto: Creazione di locale servizio igienico completo di antibagno e attacchi per angolo cottura al interno del monolocale.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 153367.4000 / 2000 R.I. 64731 / 2000. del 29 / 12 / 2000.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività P.G. 2271 del 01 / 06 / 2000 N° 064730.
- Comune di Milano / Edilizia Privata Denuncia di Inizio Attività / Settore Piccole Opere ( Zona 6 ) R.I. 64730 / 2000 / P.G. 112. 324.400 / 2000 del 19 / 12 / 2000
- Uff A. S. L. della Città di Milano ( Zona 6 ) Oggetto: Parere Igienico Sanitario Preventivo ai sensi dell' Art. 220 / T.U.L.L.S.S. In tutti i piani del fabbricato. R.I. 017220 del 14 / 12 / 1999. Oggetto: Opere di



Parziale Sanatoria ed Intervento di Adeguamento di Opere Eseguite Abusivamente. R.I. 29368 / 1999. del 26 / 07 / 1999. Oggetto: Creazione di cabina Ascensore, completa di pianerottoli ai piani e locale macchine.

**2.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava: conforme.

**2.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava: conforme.

Il sottoscritto Dott.Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail , all' [REDACTED] in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente; e anche via mail al Custode Giudiziario d.ssa Serenella Di Donato.

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: 23 / 03 / 2022

l'Esperto Nominato

**Vedere ALLEGATO 4 : Documentazione edilizia reperita**

