

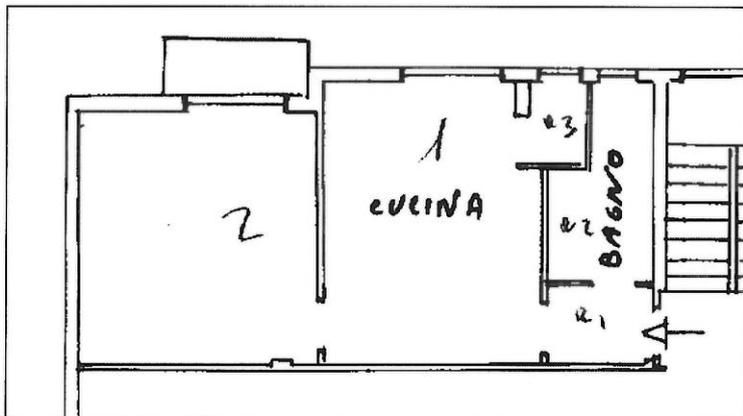
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 785/2021**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Ceriani, 31



**INDICE SINTETICO**

**Diritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

**Dati Catastali**

Bene in Milano via Ceriani 31

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **413**, particella **509**, subalterno **8**

**Stato occupativo**

Corpo unico: libero.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Piena proprietà – da libero: € 69.650,00

**Criticità da segnalare**

-



## LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO UNICO

##### 1.1. Descrizione del bene

#### ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ceriani n. 31 piano primo consistente in: ingresso, soggiorno con cucinino, camera, bagno e balcone con annesso vano di cantina a piano interrato.

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

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza di atto di compravendita in data 24/02/2016 Repertorio n.: 23193 Raccolta: 7798 Trascrizione a Milano 1 del 02/03/2016 Registro generale n.12401 Registro particolare n. 8401 l'odierna Debitrice diveniva piena proprietaria del bene.

Vedi **all. 7** Certificazione Notarile e **all. 8** copia atto compravendita reperita dal sottoscritto.

Si precisa che la Debitrice è deceduta in data 26/03/2022 – vedi **all. 13** Certificato anagrafico di morte e **all. 18** Comunicazione all'Ufficio del Giudice.

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

\_\_\_\_\_ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 413, particella 509, subalterno 8**

dati classamento: zona cens. 3 cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: totale 45 mq; Totale escluse aree scoperte: 44 mq; rendita € 334,41

indirizzo: VIA ANTONIO MARIA CERIANI n. 31 piano: S1-1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Coerenze

dell'appartamento: area urbana al mappale 508, vano scala, pianerottolo, altra u.i., proprietà di terzi al mappale 244, area urbana al mappale 508;

- della cantina: corridoio comune di accesso, altre cantine, corridoio comune di accesso

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

Nessuna



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

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

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, negozi di vicinato

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea 1 (fermata Bisceglie) a circa 2,5 km.

Principali collegamenti viabilistici: a 2 km circa dalla tangenziale Ovest svincolo Milano Bisceglie, Cusago in direzione nord.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da 2 palazzine. La costruzione è risalente alla fine degli anni '50. L'accesso avviene dalla via Ceriani, attraverso il cancello carraio/pedonale. Da qui, attraverso un corridoio sotto il primo edificio si giunge alla seconda palazzina, dove si trova l'unità immobiliare in oggetto. Dal vano scale indenticato dalla lettera B si accede al pianerottolo del piano primo, su cui apre la porta di accesso alla u.i.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: rivestimento prevalente con intonaco e tinteggiatura, porzioni in mosaico;
- accesso: portone in metallo;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- ascensore: **non presente – l'appartamento pignorato è posto a piano primo;**
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ceriani n. 31 scala B piano primo consistente in: ingresso, soggiorno con cucinino, camera, bagno e balcone con annesso vano di cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio a Nord;
- porta di accesso: blindata in legno a battente;
- infissi esterni: telaio in alluminio e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in graniglia di marmo, ceramica in bagno;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e zona cottura;
- plafoni: normalmente tinteggiati.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato; radiatori in alluminio;



- acqua calda sanitaria: produzione autonoma mediante boiler istantaneo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca;
- altezza dei locali: 2,93m;
- condizioni generali: discrete.

## 2.4 Certificazioni energetiche

### CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.C.E. in data 04/06/2012 con validità fino al 04/06/2022. L'immobile risulta in classe energetica E con fabbisogno pari a 128,26 kWh/mq-anno.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. Alla data odierna, nonostante sollecito scritto, la richiesta non ha avuto riscontri. Si veda la lettera **all. 9** alla presente.

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce quanto segue:

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 67 del 12/01/2022 – “Differimento dei Termini di cui all'art. 11.6 del RE, all'Art. 52 comma 12 del PDR del Piano di Governo del Territorio e alla Determina Dirigenziale N. 7050/2021 – Area Sportello SUE”, è stato disposto il differimento dei termini per la presentazione del CIS al 29 giugno 2022.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 29/03/2022, alla presenza del Custode nominato e con l'ausilio del fabbro.

In sede di sopralluogo si apprendeva che la debitrice era deceduta in data 26/03/2022. Il sottoscritto estraeva certificato anagrafico di morte, che si allega (vedi **all. 13**).

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate comunicava: *“si fa presente che a nome dell'esecutato della procedura in oggetto, da interrogazioni effettuate in A.T., non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato”*.

Si vedano **la lettera Agenzia delle Entrate e le interrogazioni contratti reperiti all. 6 alla presente**.

## 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott.ssa Paola Donati, redatta in data 26/07/2021 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 15**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:



#### 4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 24/02/2016 Repertorio n.: 23193 Raccolta: 7798 Trascrizione a Milano 1 del 02/03/2016 Registro generale n.12401 Registro particolare n. 8401.

Si precisa che, come già esposto, la **Debitrice è deceduta in data 26/03/2022**. Non risultano accettazioni tacite di eredità trascritte.

**Contro:**

#### 4.2 Precedenti proprietà

[REDACTED], sopra generalizzato, divenne proprietario in forza di atto del 18/12/1998 notaio Massimo Petrillo Giannini rep. 21219/3601 trascritto a Milano 1 il 23/12/1998 ai nn. 54424/37831.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott.ssa Paola Donati, redatta in data 26/07/2021 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 15**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza menziona espressamente il **Regolamento di Condominio**. L'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**

##### Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 1 in data 02/03/2016 ai numeri 12404/2036.

**A favore:** Banca Popolare di Milano S.p.A. con sede in Milano c.f. 00715120150



Ipoteca iscritta per Euro 177.000,00.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** immobiliare trascritto a Milano 1 in data 12/07/2021 ai numeri 56770/39834  
**A favore:** Condominio di via Ceriani 31 A/B con sede in Milano c.f. 95707020152

**Contro:**  
[REDACTED]

**Pignoramento** immobiliare trascritto a Milano 1 in data 03/12/2021 ai numeri 95737 /66600  
**A favore:** LEVITICUS SPV SRL Codice fiscale 149 785 61000 con sede in Roma

**Contro:**  
[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 15**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) ha rilevato un pignoramento trascritto in data 03/12/2021 ai nn. Registro generale n. 95737 Registro particolare n. 66600, successivo alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

Lo scrivente ha estratto la nota di trascrizione - **all. 15a** alla presente. Il creditore trascritto a favore è Leviticus SPV, che risulta intervenuto nella presente procedura.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio Iovinella con studio in via Palmi, 4 Milano. Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari, e un successivo sollecito. Lo Studio Amministrativo non forniva riscontri.

Il sottoscritto ha fatto presente al Legale del Creditore la necessità di avere le informazioni in oggetto, a mezzo pec. Lo scrivente integrerà tempestivamente la presente, non appena verrà fornita la documentazione. Si veda la corrispondenza - **all. 9 e 9a**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Generali: n.d.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.

- spese maturate nella gestione 2021: n.d.

- spese gestione corrente preventivate 2022: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.

- cause in corso: n.d.



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.**

L'unità immobiliare è posta a piano primo. L'immobile NON è dotato di impianto ascensore.

### **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- Nuclei storici esterni Baggio

-NAF – Nuclei di antica formazione (Art. 19).

#### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – accesso agli atti):**

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato in cui è inserita la u.i. in oggetto "è stato costruito in forza di Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 17 marzo 1959 n.949 (Atti n.203920/52386/1958) e che non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire".

#### **In merito agli atti di fabbrica:**

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia della Concessione Edilizia n. 949 del 17 marzo 1959 e licenza di occupazione n. 551 del 08 giugno 1960. (vedi **all. 10**)

#### **7.2 Conformità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, datata 13/10/1959, si è riscontrata una difformità nel locale ingresso/disimpegno. Alla data del sopralluogo detto locale era direttamente comunicante con il soggiorno-pranzo e non vi era nessuna delimitazione. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare il disimpegno necessario ai sensi del Regolamento Edilizio e di igiene. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

#### **7.3 Conformità catastale**

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale presente nella banca dati del Catasto, datata 13/10/1959, si è riscontrata una difformità nel locale ingresso/disimpegno. Alla data del sopralluogo detto locale era direttamente comunicante con il soggiorno e non vi era nessuna delimitazione. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare il disimpegno necessario ai sensi del Regolamento Edilizio e di igiene. A seguito dell'esecuzione del ripristino sopra indicato, non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

### **8. CONSISTENZA**

#### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)



come segue:

### 8.1.1 Appartamento

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	43,5	100%	43,5
Balcone	mq.	2,2	25%	0,5
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	2,5	20%	0,5
		48,2		<b>44,6</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2021 – Milano - Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO  
Abitazioni di tipo economico: prezzo min. 1.300€/mq prezzo max. 1.600€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 2 del 2021  
Zona: Città settore NORD – Baggio - Quinto Romano  
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.150€/mq prezzo max. 1.650€/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**



**9.3 Valutazione:**

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata, valutata come libera, si stima in: € 75.000,00.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	44,6	€ 1.682,77	€ 75.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 75.000,00</b>

**Totale LOTTO UNICO € 75.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

**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.

**LOTTO UNICO**

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 75.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 3.750,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: ripristino disimpegno. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 1.100,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico e gas. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 500,00

€ 69.650,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 69.650,00</b>
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 52.237,50

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

**10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

Non pertinente.



## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

N.P.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 30 marzo 2022

***l'Esperto Nominato***

## ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratti reperiti
- all. 7.** Certificazione notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Certificato di residenza e anagrafico di matrimonio
- all. 12.** Estratto per riassunto di matrimonio
- all. 13.** Certificato anagrafico di morte
- all. 14.** Attestato di Prestazione Energetica
- all. 15.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile e nota di trascrizione pignoramento successivo al presente
- all. 16.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17.** giuramento dell'esperto
- all. 18.** Comunicazione all'Ufficio del GE in merito alla morte Debitrice
- all. 19.** copia privacy della perizia

