

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

SOSTITUISCE LA PRECEDENTE

**RG. 1350/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliare in MILANO

Viale Monza, 19



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto 2 - appartamento

Bene in Milano, Viale Monza, 19

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **232**, particella **297**, subalterno **706**.

### Stato occupativo

Corpo U: occupato.

### Contratti di locazione in essere

Presente contratto di locazione opponibile.

### Comproprietari

Usufrutto di [REDACTED] nato a [REDACTED] il 22/08/1940, C.F. [REDACTED] sulla quota di 1/2

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Nuda proprietà caso di occupato: € 38.100,00

## LOTTO 2

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Viale Monza, 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da unico locale open-space con angolo cottura, dotato di locale bagno disimpegno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della sig.ra IDILI Marilena nata a Pattada (SS) il 21/07/1953.

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

Intestati:

1) [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Piene Proprietà per la quota di 1/2 e Nuda Proprietà per la quota di 1/2.

2) [REDACTED] nato a [REDACTED] il 22/08/1940, C.F. [REDACTED]

Usufrutto per la quota di 1/2.

dati identificativi: **fg. 232 - part. 297 - sub. 706**

categoria: A/4

classe: 5

consistenza: 1,5 vani

superficie catastale totale 24 mq, totale escluse aree scoperte: 24 mq

Indirizzo: Viale Monza n. 19 – piano 1.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 24/01/2018, protocollo n. MI0029576 in atti dal 24/01/2018, variazione di classamento (n. 7305.1/2018).

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento:

nord: viale Monza;

est: altra proprietà;

sud: ballatoio comune – corte comune;

ovest: altra proprietà.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene riportato "er la uo-  
ta di 1/1 di proprietà", in realtà la quota di proprietà spettante alla debitrice [REDACTED]  
[REDACTED] è pari alla Piena Proprietà per la quota di ½ e Nuda Proprietà per la quota di ½

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

In Comune di Milano.

Fascia/zona: Periferica / Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

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: chiesa, farmacia, centro sportivo, servizi commerciali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 500 m linea autobus 55 e 62, NM1. A meno di 200 m linea metropolitana M1 Pasteur.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km, collegamento con autostrada A51 - tangenziale Est di Milano per successivi collegamenti A4.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)**

L'immobile in oggetto si trova al piano primo di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra realizzato presumibilmente nei primi anni dello scorso secolo (ante 1967). Il condominio risulta costituito da un edificio di ringhiera "Vecchia Milano" dotato di cortile pertinenziale e ballatoi comuni.

- struttura: muratura portante;
- facciate: tradizionali, tinteggiate;
- accesso: cancello carraio metallico su androne comune;
- ascensore: presente, con utilizzo esclusivo (con chiave);
- portineria: NON presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)**

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da soggiorno con angolo cottura, locale bagno disimpegno. L'immobile risulta parzialmente soppalcato, in assenza di autorizzazione.

Appartamento:

- esposizione: doppia (nord e sud);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: piastrelle di ceramica ubicazione: tutto l'appartamento

- infissi esterni: alluminio con vetro camera;
- oscuranti: persiane a battente in legno, ubicazione: tutto l'appartamento;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a soffietto, in pvc;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: in parte sotto traccia, in parte corrente con canaline a vista;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con wc, bidet e piatto doccia – lavabo all' interno del disimpegno;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: altezza massima 3,60 m, altezza minima 1,90 m;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Milano, nella periferia nord-est di Milano, ad una distanza di circa 4 km dal centro del capoluogo lombardo. Viale Monza è a destinazione prevalentemente residenziale ma inserita in una zona commerciale ed ottimamente dotata di principali servizi ed attività commerciali.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

A seguito di visura al CEER Lombardia in data 03/03/2022 non è emersa alcuna presenza di APE per l'immobile in oggetto.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica


Non rilevate.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/02/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità dei proprietari, si è rilevato che l'immobile è occupato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si evince la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, stipulato in data 01/10/2021 con decorrenza dal 01/10/2021 per la durata di anni 4 con scadenza 30/09/2025, registrato all' Agenzia delle Entrate in data 16/10/2021 al n. 009390-serie 3T e codice identificativo TNN21T009390000MD. L'usufruttuario  concede in locazio-

ne l'immobile al Conduttore

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Occupato con contratto opponibile".

**(all. 3)**

#### 4 PROVENIENZA (all.4)

##### 4.1. Attuale proprietà

- dal 14/07/2010 ad oggi

nata a il C.F.   
 Proprietà per ½ e Nuda Proprietà per ½.

nato a il 22/08/1940, C.F.   
 Usufrutto per ½.

In seguito alla morte della signora ARGHITU Francesca avvenuta in data 14/07/2010 si è consolidata la quota di ½ di piena proprietà della signora IDILI Marilena.

- Dal 01/03/1996 (ante ventennio) fino al 14/07/2010

nata a il C.F.   
 Nuda Proprietà per 1/1. (Nubile alla data dell'atto).

nato a il 22/08/1940, C.F.   
 Usufrutto per ½.

nata a il 26/06/1917, C.F.   
 Usufrutto per ½.

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Enrico BEVILACQUA in data 01/03/1996, rep. n. 32781 racc. n. 5995, registrato al n. 005032 serie 2V il 06/03/1996, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 13/03/1996 ai nn. 9553/7280.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Giulia Messina VITRANO, alla data del 03/12/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 22/03/2022 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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 27/04/2021 ai nn. reg. gen. 31912 reg. part. 5282 derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo in data 29/12/2020, n. di repertorio 1369

a favore di: Purple Spv S.r.l. con sede in Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV) - C.F. 04846340265,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo ipoteca € 300.000,00, derivante da capitale di € 732.595,00.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 232 – p.lla 297 – sub. 706, abitazione di tipo popolare A/4 in Viale Monza, 19 - piano 1.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/11/2021 rep. 2054 trascritto 03/12/2021 ai nn. reg. gen. 95734 reg. part. 66598,

in favore: PURPLE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), CF. 04846340265,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 232 – p.lla 297 – sub. 706, abitazione di tipo popolare A/4 in Viale Monza, 19 - piano 1.

- **Altre trascrizioni**

-

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione si riferiscono al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, in realtà la signora [REDACTED] è proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Dott. Marrone Michele con sede in Milano (MI), Corso XXII Marzo, 32, che ha fornito le informazioni che seguono **(si veda all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,75/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.050,00 circa.

Spese insolite gestione 2020/2021: € 0,00

Spese insolite gestione 2021/2022: € 0,00

E' stato dato incarico ad una società per la verifica e valutazione della possibilità di usufruire di detrazioni ed interventi inerenti il superbonus 110%.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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 insolite 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

Non rilevate.

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

L'abitazione in oggetto è posta al piano primo. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'immobile si valuta essere accessibile ai soggetti diversamente abili.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è



iniziata in data anteriore al 1967, e successivamente sono state eseguite opere che hanno previsto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Relazione presentata al consiglio di Zona 10, di cui all' art. 26 L. 47/1985, prot. 00800 del 29.03.1989 per opere interne, fine lavori del 31.05.1989.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Milano in "Ambiti di Rigenerazione urbana – Nuclei storici esterni" – art. 15.6 e ADR – "Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Tessuti urbani a cortina" (art. 21.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

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

E' stata reperita la Relazione presentata al consiglio di Zona 10, di cui all' art. 26 L. 47/1985, prot. 00800 del 29.03.1989 per opere interne, con fine lavori del 31.05.1989, relativa alla costruzione del bagno interno all'abitazione (allegato n. 7).

### 7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione soppalco interno che non presenta i requisiti per poter essere oggetto di sanatoria, infatti l'altezza della parte inferiore è pari a 1,90 mentre la porzione superiore è pari a circa 1,60 m.
- Il bagno è stato realizzato in maniera lievemente difforme rispetto a quanto dichiarato con il prot. 800 del 1989, infatti la parete di chiusura lateralmente alla finestra non è stata realizzata in maniera perpendicolare al muro perimetrale ma lievemente obliqua, inoltre la porta di accesso al bagno è stata costruita sul lato sinistro e non destro come autorizzato.

Per i suddetti motivi, si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante:

- Demolizione e trasporto a rifiuto della struttura a soppalco, compresa demolizione della scala di accesso – trattasi di circa 8 mq – **3.500,00 €**.
- Presentazione al comune di Milano di cila in sanatoria per opere interne già eseguite e aggiornamento della planimetria catastale, per il costo complessivo di **€ 2.500,00** (di cui € 1.000,00 per la sanzione amministrativa, € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 500,00 per la modifica della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa).

## 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.	24,0	100%	24,0
		<b>24,0</b>		<b>24,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.150,00 (Euro/mq)

### 9.3 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	24,0	€ 3.050,00	€ 73.200,00
				<b>€ 73.200,00</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 2</b>	€ 73.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.660,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
• Spese condominiali insolute	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 63.540,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 63.500,00</b>

**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.

Indipendentemente dal fatto che in capo alla signora XXXXXXXXXX siano intestate sia la quota di ½ di piena proprietà che la quota di ½ di nuda proprietà, visto che il futuro aggiudicatario verrà in possesso dell'immobile solo in conseguenza della morte dell'usufruttuario, vista l'indivisibilità del bene, si valuta:

Piena proprietà da libero € 63.500,00

Per età dell'usufruttuario tra 79 e 82 anni:

Valore usufrutto 25% = € 63.500,00 x 0,25 = € 15.875,00

Valore nuda proprietà 75% = € 63.500,00 x 0,75 = € 47.625,00

**Nuda proprietà nel caso di occupato (47.625,00 x 0,80): € 38.100,00**

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dalla verifica del contratto di locazione di cui sopra, si evince un canone annuo pari ad € 6.280,00, ovvero di 440,00 € mensili (salvo spese condominiali, a parte) che risulta nettamente superiore ai prezzi medi di mercato in zona per immobili simili.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 26/04/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Situazione oneri condominiali.
- 7) Edilizia