

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURE RIUNITE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promosse da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 424 / 2020 + 1060 / 2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-02-2022 ore 10:45

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

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** arch. Maria Grazia Mina

**Codice fiscale:** MNIMGR56S66F205N

**Studio in:** Via Anfossi 9 - Milano

**Email:** minaedigennaro@gmail.com

**Pec:** mina.4759@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. **Dati Catastali**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Categoria:** A/3 Abitazione di tipo economico

**Dati Catastali:** foglio 445, particella 24, subalterno 10

### 2 **Stato di possesso**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Possesso:** libero (occupato senza titolo)

### 3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. **Creditori Iscritti**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Creditori Iscritti:** XXXXXXXXXXXXXXXX

### 5. **Comproprietari**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Comproprietari:** nessuno oltre all'esecutato.

### 6. **Misure Penali**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Misure Penali:** Nessuna risultante dalle trascrizioni.

### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. **Prezzo totale del bene:** viale Enrico Forlanini 34 - 20138 Milano

**Prezzo da libero :** € 43.400,00

**Beni in viale Enrico Forlanini n. 34 - angolo via Bellosio - 20138 Milano  
appartamento**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietà per 1/1.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

APPARTAMENTO

Dati: Comune di Milano - viale Enrico Forlanini 34 - piano T - foglio 445,  
mapp. 24, sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie  
mq. 28 - rendita Euro 227,24.

Planimetria disponibile in banca dati: FRAZIONAMENTO del 20/04/1984  
in atti dal 21/09/1988 --- n. 2413/1984.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

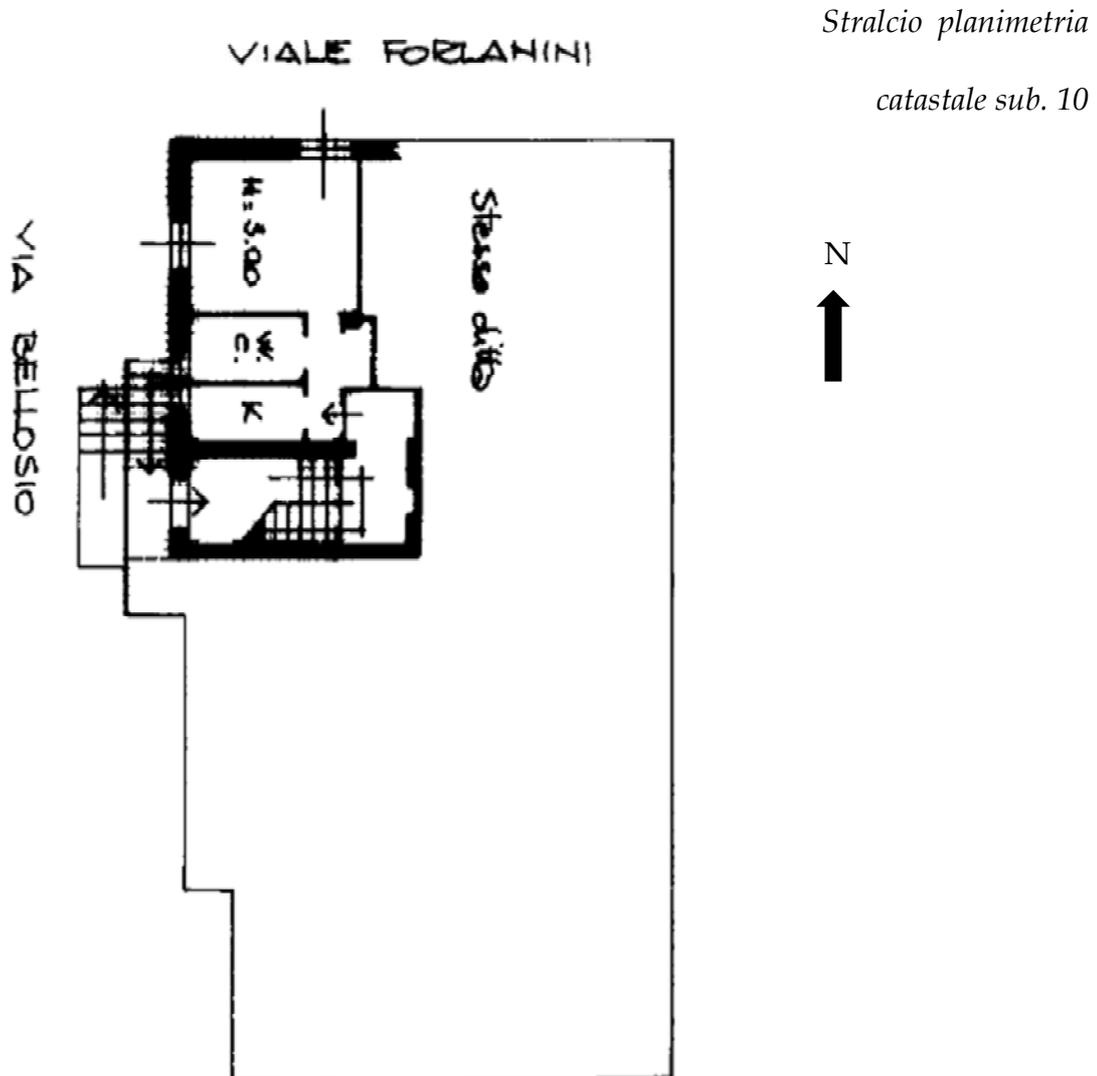
MM 35,74. Dati forniti dall'Amministrazione di Condominio.

Il tutto come da allegati.

**Confini da nord in senso orario:**

viale Forlanini - appartamento di terzi - disimpegno e vano scala comuni - scala  
comune esterna e cortile comune.

**Note sulla conformità catastale:**



L' appartamento - come verificato in sede di sopralluogo - è risultato conforme alla planimetria catastale presente in banca dati, anche prodotta in sede di presentazione della Domanda di Condono Edilizio, che è stata oggetto di rilascio di Sanatoria da parte del Comune di Milano.

Il tutto come precisato nel capitolo dedicato alla conformità edilizia ed urbanistica.

**Dalle informazioni assunte in collaborazione con il Custode Giudiziario, come da allegati:**

Presso il comune di Bresso il sig. XXXXXX risulta risiedere in via XXXXXXXXXXXX N. XX con 2 figli minori ed una persona (il cui nominativo è differente da quello del coniuge) - ed essere ancora coniugato con la signora XX.

Presso il comune di Cusano Milanino, ove il sig. XXXXXX risulta essersi sposato nell'anno 1994, risulta stipulata Convenzione di separazione dei beni nell'anno 2004; il matrimonio è stato dichiarato sciolto con sentenza dell'anno 2017 dal Tribunale di Monza.

Allegato certificato di residenza e famiglia dell'ex moglie signora XXXXXXXX.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Comune di Milano - zona est periferica del comune di Milano.

**Caratteristiche zona:** normale -residenziale - sulla direttrice di collegamento della città all'aeroporto Forlanini e prossima al tracciato autostradale A51 / tangenziale e relativo svincolo.

**Area urbanistica:** residenziale - parcheggi normali.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:** bus urbani e interurbani - prossimamente anche la linea 4 della Metropolitana.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il sopralluogo è stato condotto in data 27 ottobre 2021, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario; l'appartamento è risultato arredato ed occupato, come meglio precisato nella Relazione del Custode.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto. Il tutto come da allegati.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

###### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna risultante dalle trascrizioni

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno risultante dalle trascrizioni del ventennio.

###### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante dalle trascrizioni.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE** N. 37386 gen. / 7781 part. del 13/05/2006- IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 10/05/2006 rep n. 2914/1242 notaio dr XXXXXXXXX - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX - Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX.  
*Capitale* € 90.000,00 *Importo Totale* € 180.000,00 *Durata* 30 anni

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

**TRASCRIZIONE** N. 29280 gen. / 18433 part. del 21/05/2020 - Verbale di pignoramento immobili - TRIBUNALE DI MILANO - in data 03/03/2020 rep 4457 -  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/1 - Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 di proprietà. *Importo complessivo* € 5.566,27.

**TRASCRIZIONE** N. 74107 gen. / 48109 part. del 11/11/2020 - Verbale di pignoramento immobili - UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO- in data 12/10/2020 rep 12394 -  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -- quota 1/1 - Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 di proprietà. *Importo complessivo* € 17.499,31 oltre a spese.

**TRASCRIZIONE N.** 68177 gen. / 47721 part. del 09/08/2021-  
Verbale di pignoramento immobili - UFFICIALE GIUDIZIARIO  
MILANO - in data 19/07/2021 rep 10071 -

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -- quota 1/1 - Contro:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 di proprietà.

4.2.3 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale,  
riscontrando la trascrizione nel 2021 di un ulteriore pignoramento.

Come da allegati.

4.3 **Misure Penali:**

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale, non  
riscontrando iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di  
cui alla certificazione notarile agli Atti. Come da allegati.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

come da allegati: € 900,00 circa, a cui vengono detratti € 200 circa  
derivanti dal canone di affitto dell'insegna pubblicitaria (allegato  
contratto).

Inoltre:

L' Amministrazione Condominiale (di recente nomina) ha informato che:

- non risultano al momento altri condomini morosi;
- non risulta fornito dal precedente Amministratore il Certificato di  
Idoneità Statica.

**Spese straordinarie:**

Spese straordinarie deliberate e lavori non eseguiti - quota per l'unità immobiliare: € 571,84.

**Spese condominiali scadute ed insolute:**

ad oggi il debito dell'unità immobiliare per spese ordinarie al 30/04/21 è di € 7.578,39.

**Millesimi:** MM 35,74 - appartamento. Il tutto come da allegati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

L'appartamento è ubicato al piano terreno rialzato e vi si accede da scala esterna comune, ubicata nel cortile.

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

Reperiti l'Atto notarile di acquisto da parte dell'Esecutato ed il Regolamento di Condominio (aggiornato).

Da informazioni assunte presso l'Amministrazione Condominiale è risultato attivo un contratto di affitto (stipulato dal XXXXXXXXXXXX) con XXXXXXXXXXXX, relativo all'impianto pubblicitario ubicato all'angolo Forlanini/Bellosio; il canone annuo è attualmente di € 12.000,00; il contratto avrà scadenza al 01/02/2022 e potrà essere rinnovato. Come da allegato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Come da allegato.

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato per l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di Perizia.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -- **attuale proprietario** - coniugato in regime di separazione dei beni - in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX in data 10/05/2006 rep. 2913/1241 , trascritto a MI 1 in data 13/05/2006 ai nn. 37385 gen. / 21109 part. - Per acquisto da XXXXXXXXXXXX .

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXX - in forza di atto di compravendita ultraventennale.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Conformità edilizia:**

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso Atti al Comune di Milano - Ufficio Condono, secondo le indicazioni contenute nell'Atto d'acquisto del bene, effettuando in data 22 novembre 2021 l'accesso per la visura della documentazione, alla presente Perizia allegata, e precisamente:

- **Concessione in Sanatoria n. 259 del 22 marzo 1994, relativa alla Domanda di Condono del 12 marzo 1986 prot. 3374369.**

La pratica presentata riguarda l'edificio, e modifiche operate in 2 successivi tempi, quali: formazione di verande - fusione e frazionamento ai piani seminterrato, rialzato e primo, nonché trasformazione di sottotetto in abitazione. Vi è allegata la Relazione per opere interne, ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85.

Non vi risultano allegati tipi grafici esplicativi delle modifiche apportate;

bensi le planimetrie catastali riportanti. lo "stato di fatto".

**Non risulta rilasciata la cosiddetta "agibilità speciale"** relativa a quanto condonato (e rilasciata d'ufficio dal Comune di Milano solo a partire dall'anno 2002).

**Circa l'appartamento:**

*Da tener presente che la pratica di Condono non comprende piante quotate, ma comunque rappresenta catastalmente l'unità immobiliare come oggi verificabile nella sua conformazione.*

**Dal confronto della planimetria catastale / di Condono con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali, l'unità immobiliare risulta conforme.**

**Circa il rilascio dell'Agibilità speciale riferita alla Sanatoria - riguardante l'intero edificio e pertanto da richiedersi da parte della Amministrazione Condominiale, sentito l'Ufficio Condono, si indica l'importo per diritti di segreteria per € 150,00 circa + la pratica di richiesta, per cui potrà essere incaricato (e delegato al ritiro) un Tecnico, con un importo professionale preventivabile in € 600,00 circa, cassa professionale ed oneri fiscali compresi. Il tutto con un'incidenza sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia (calcolata sul valore millessimale) di circa € 30 circa, che la scrivente ritiene di non considerare ai fini della sua valutazione.**

**Circa l'eventuale necessità di fornire Certificazione di Idoneità Statica relativa al fabbricato,** non risultando ad oggi prodotto il C.I.S., la scrivente ritiene che, dovendo comunque il Condominio - ai sensi di

Legge - incaricare per detto adeguamento un Tecnico strutturista, potrà produrre quel documento anche all'Ufficio Condono. **L'importo per detta pratica di competenza Condominiale non è ad oggi dalla scrivente preventivabile, in quanto riguarda verifiche specifiche da condurre in loco all'intero edificio.**

7.2

#### Conformità urbanistica:

L'edificio risulta essere stato dichiarato nella Domanda di Condono come ristrutturato entro l'anno 1965, ed originariamente edificato nel 1952. Il riferimento aggiornato risulta pertanto la Sanatoria n. 259 del 22 marzo 1994.

L'edificio risulta inquadrato nel vigente P.G.T. quale "TUC" - tessuto urbano consolidato e ARU - ambiti di rinnovamento urbano.

Il P.G.T. non evidenzia vincoli sul fabbricato.

## 8. Descrizione

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in comune di Milano , al piano terreno rialzato del Condominio di viale Forlanini 34 angolo via Bellosio.

Il fabbricato è situato entro l'area di cortile; l'accesso alle unità immobiliari avviene da scale esterne. L'edificio ha ingresso pedonale da Viale Forlanini - ingressi pedonale e carraio da via Bellosio.

Non ha portineria né impianto ascensore. L'edificio è a carattere residenziale - pluripiano con struttura portante in c.a.

L'appartamento è costituito da: disimpegno - cucina non abitabile (con finestra) - bagno (con finestra) - vano unico "monocale".

**Superficie reale lorda commerciale complessiva**

---

APPARTAMENTO piano terra mq. 28,00 (ventotto).

---

**Condizioni generali dell'immobile:**

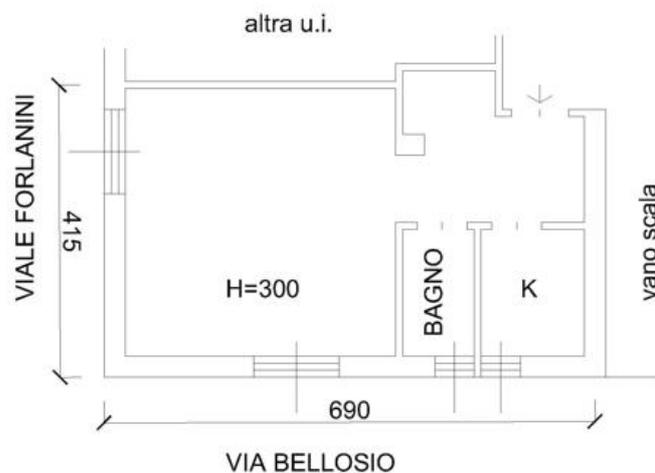
Il fabbricato condominiale e l'unità immobiliare sono di semplice progettazione; si presentano in apparenti sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Segue planimetria redatta in base ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

APPARTAMENTO  
VIALE FORLANINI 34  
PIANO RIALZATO

SUPERFICI LORDE COMM.LI  
Foglio 445 Mappale 24 Sub 10

- APPARTAMENTO MQ 28,00



## Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

### APPARTAMENTO

Infissi esterni	Serramenti finestra del monolocale in legno verniciato, con vetro semplice. Serramento finestra di bagno e cucina in ferro verniciato, con vetro semplice. Inferriate alle finestre. Tapparelle in pvc.
Infissi Interni	Porte "a soffietto" in bagno e cucina. Porta di ingresso in legno, con serratura di sicurezza.
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di ceramica, incollata su precedente pavimentazione..
Rivesti- menti	Plafoni e pareti finiti a civile e tinteggiati; pareti piastrellate nel bagno e cucinotto (solo fascia per la parete attrezzata).
Impianti :	<b>Sottotraccia. Non fornite certificazioni - da verificare.</b>  Elettrico - citofonico -  idrico sanitario: con 3 sanitari (lavello - vaso - doccia).  Riscaldamento a termosifoni/scaldasalviette nel bagno - caldaia autonoma a gas ubicata in cucina.
Impianto gas	Presente in cucina, con aerazione a parete. <b>Non fornite certificazioni - da verificare</b>
EDIFICIO	Rivestimento delle facciate in intonaco tinteggiato - Scale esterne rivestite in marmo, con parapetti metallici. Portoncino di ingresso comune in metallo e vetro. Atrio e disimpegno comune con pavimento in piastrelle - pareti intonacate e tinteggiate.
CORTILE	Pavimentato, con aiuole.



**9.3 Valutazione corpi:****A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	28,00	1.700,00	47.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>47.600,00</b>
<i>(euro quarantasettemilaseicento)</i>			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.600,00
Valore corpo	€ 47.600,00
Valore complessivo intero	€ 47.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.600,00

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. € 2.380,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita. € 1.800,00  
(non viene considerato l'eventuale importo in detrazione, derivante dall'affitto dello spazio pubblicitario, in scadenza nel febbraio 2022).

**Spese di regolarizzazione:**

Attualmente valutabili: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Gli Uffici interpellati non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare residenziale, data la ridotta superficie, non risulta divisibile.

**TOTALE € 43.420,00**

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova --	€ 43.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 43.400,00
<i>( euro quarantatremilaquattrocento)</i>	

\*\*\*

La scrivente ha provveduto all'invio della Perizia ai creditori a mezzo posta elettronica certificata, e al debitore a mezzo posta ordinaria.

Data generazione: **17 - 12 - 2021**

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**

**ALLEGATI:**

Tavola grafica di rilievo - Atto di provenienza - Documentazione Ufficio Anagrafe - Catasto: estratto mappa, visura storica e planimetria - Risposta negativa Ufficio del Registro - Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Informazioni e documentazione Condominio, Regolamento e contratto d'affitto di spazio pubblicitario - Doc. comunale di Condono - Ricerca negativa Ape - Fotografie esterni ed interni -- Copia Perizia per il Delegato.

\*\*\*\*\*