

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

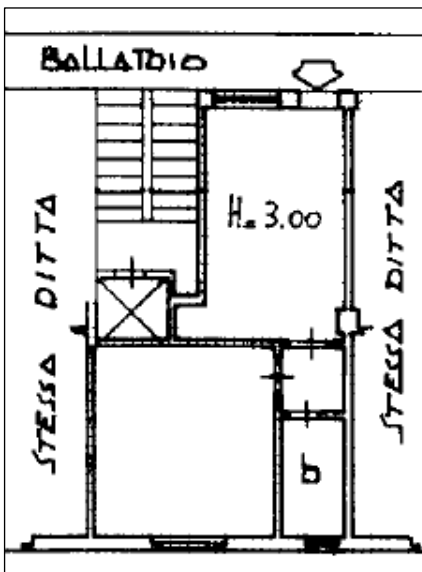
RGE 908/2022

Giudice delle Esecuzioni:

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO 2

unità immobiliare in Milano (MI) via Ruggiero di Lauria, 15



**INDICE SINTETICO****LOTTO 2 – APPARTAMENTO VIA RUGGIERO DI LAURIA, 15**

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

**Dati Catastali**

Bene in Milano (MI) via Ruggiero di Lauria n. 15 interno

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

Dati Catastali: foglio **258**, particella **93**, subalterno **38**

**Stato occupativo**

Corpo unico: libero alla vendita

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Piena proprietà – da libero:

€ 167.700,00

Piena proprietà – da occupato:

non ricorre il caso

**Criticità da segnalare**

-

**LOTTO 2**

(Appartamento)

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

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ruggiero di Lauria n. 15 consistente in:  
Appartamento a piano quarto costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno

**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 vendita in data 03/06/1980 Repertorio n. 4793 del dott.  
Trascrizione a Milano 1 del 19/06/1980 Registro generale n. 25679 Registro particolare n. 20759,  
l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 1/1 del bene;  
Vedi **all. 11** Certificato notarile e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto.

**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

dati identificativi: **foglio 258, particella 93, subalterno 38**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; Zona cens. 2; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale:

Totale: 44 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*: 44 m<sup>2</sup>; rendita € 400,25

indirizzo: VIA RUGGERO DI LAURIA n. 15 Piano 4;

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

**Coerenze**

Da nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i. e vano scale comune, ballatoio comune.

**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 (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea Lilla, fermata Domodossola FN, a circa 900 m. Linee mezzi di superficie sul vicino c.so Sempione e v.le Certosa.

Principali collegamenti viabilistici: a 3 km circa dallo svincolo autostradale di Milano Certosa, che collega con il sistema di tangenziali e autostrade milanesi.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato anteriormente al 1967. L'accesso avviene dalla via Ruggero di Lauria 15. Dal portone ed androne condominiale si giunge al cortile interno, su cui affaccia il secondo fabbricato che costituisce il condominio. Dall'ingresso al secondo fabbricato si accede al vano scale e ascensore comune. Le scale danno accesso ai ballatoi di ciascun piano. A piano quarto, percorrendo un breve tratto di ballatoio si giunge all'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: da via Di Lauria attraverso cancello in metallo, quindi dal cortile interno attraverso portone in metallo e vetro di ingresso al fabbricato in oggetto;
- scala interna: a rampe rivestite in graniglia id marmo;
- ascensore: presente ma accessibile dai pianerottoli posti a metà delle rampe di scale, quindi non utilizzabile da utenti disabili;
- servizio di portineria: non rilevabile;
- 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)

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ruggero di Lauria n. 15 consistente in:

Appartamento a piano quarto costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

- esposizione: affaccio est-ovest;
- porta di accesso: porta a battente rivestita in legno;
- infissi esterni: legno e vetro singolo;
- sistema di oscuramento: persiane lato cortile, tapparelle lato ballatoio;
- porte interne: in legno con inserto in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: graniglia di marmo;
- rivestimenti: parete doccia in gres ceramico. **La restante parte del bagno e l'angolo cottura non sono rivestiti**, contrariamente a quanto prescritto dai vigenti regolamenti di igiene.
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in canaline esterne;
- impianto idrico: lavello cucina e bagno;
- impianto termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma con boiler elettrico ad accumulo;
- servizio igienico: dotato di vaso, bidet, doccia e lavabo;
- altezza dei locali: 2,89m;
- condizioni generali: discrete.

## 2.4 Certificazioni energetiche

### CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun ACE o A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto.

## 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. L'amministratore riferiva che il CIS non era ancora stato redatto. Vedi comunicazione allegato 7 alla presente.

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

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 4963 del 20/06/2022 si disponeva il differimento dei termini per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica, alla data di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale attualmente in itinere.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dalla Debitrice, che aveva la disponibilità delle chiavi.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: "OGGETTO: [...] *Richiesta di informazioni per atti registrati a nome Di* – CF:- [...] *da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, l'immobile in Milano, censiti al foglio 258 mapp. 93 sub 38, è oggetto nel* **contratto di locazione n. 12609 serie 3t, registrato presso Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 12/09/2022. Il contratto, prevede la durata di sei mesi, a decorrere dal 01/09/2022 con termine al 28/02/2023**".

Il contratto sopra citato, che prevedeva la cessazione senza alcuna disdetta, risulta quindi cessato.

Si vedano **la lettera Agenzia delle Entrate e la copia del contratto, all. 10 alla presente.**

## 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del notaio Alessandra Radaelli, redatto in data 30/09/2022 (**all. 11**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

### 4.1 Attuale proprietà

**Piena proprietà per 1/1 di**

- Proprietà

In forza di atto di vendita in data 03/06/1980 Repertorio n. 4793 del dott.

Trascrizione a Milano 1 del 19/06/1980 Registro generale n. 25679 Registro particolare n. 20759;

**Contro:**

#### 4.2 Precedenti proprietà

L'odierna Debitrice è proprietaria in forza di titoli anteriori al ventennio.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del notaio \_\_\_\_\_, redatto in data 30/09/2022 (**all. 11**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). 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**  
Nessuna che risulti trascritta

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio** (vedi **all. 9**), l'acquisto del bene 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 17/07/2013 ai nn. 37651/5801 per la somma pari ad € 1.950.000,00, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Edmondo Todeschini di Milano in data 27/06/2013 rep. 37651/5801.

**A favore:**

**Contro:**

Proprietà

Grava sui beni di cui al Lotto 1 e su quelli di cui al presente Lotto 2.

Annotazione n. 8477 del 11/10/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA) – vedi **all. 13b** alla presente

##### ● Pignoramenti

**Atto di pignoramento** trascritto a Milano 1 in data 24/02/2020 ai nn. 14382/8893

**A favore:**

**Contro:**

Proprietà

Il sottoscritto ha chiesto informazioni al Legale del creditore Procedente circa il pignoramento

sopra riportato. Il legale riferiva che **è in corso la conversione del pignoramento**. Si allegano la comunicazione del Legale, e lo storico del fascicolo del pignoramento RGE 253/2020 – **all. 12** alla presente.

**Atto di pignoramento** trascritto a Milano 1 in data 13/09/2022 ai nn. 70281/49033

**A favore:**

**Contro:**

Proprietà

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 13**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami relativi ai beni pignorati.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con studio \_\_\_\_\_. Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore riscontrava la richiesta trasmettendo la documentazione che si allega (**all. 7**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,38.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: €2.000 circa
- spese maturate nella gestione 2021-2022: € 1.603,10
- spese gestione corrente preventivate 2022-2023: € 1.893,73.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: -

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 quarto e l'immobile è dotato di impianto ascensore. Tuttavia lo sbarco ascensore si trova ai piani ammezzati e pertanto è necessario percorrere una rampa di scale per arrivare ai ballatoi di accesso alle u.i. Sono inoltre presenti due gradini all'ingresso dell'unità immobiliare.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

- ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8 – richiesta di accesso agli atti e risposta):

Secondo informazioni assunte dal sottoscritto, il fabbricato in oggetto è stato edificato nel periodo 1950-1960. Di quanto sopra lo scrivente ha chiesto conferma al competente ufficio del Comune. Ad oggi la richiesta non ha avuto riscontro.

Tutto ciò premesso, il fabbricato è certamente antecedente il 1967.

#### In merito agli atti di fabbrica:

Sulla base della conformazione dell'edificio, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della tipologia costruttiva, è verosimile che l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### Conformità edilizia:

Come già esposto, la costruzione del fabbricato risulta antecedente il 1967.

Non sono stati reperiti i tipi edilizi relativi alla costruzione del fabbricato. Dal confronto tra lo stato di fatto e l'allegato grafico all'atto di provenienza si sono riscontrate due difformità nella zona angolo cottura: la planimetria rappresenta una nicchia che non è attualmente visibile in quanto presumibilmente chiusa e non accessibile; inoltre è stata realizzata una porzione di muro divisorio in corrispondenza della porta che conduce nel disimpegno, che non è rappresentata in planimetria. Le medesime difformità si rilevano nel raffronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare CILA in sanatoria. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

#### In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha chiesto copia dell'agibilità ed ha estratto copia della Licenza di occupazione n. 12 in data 09/01/1942, relativa a modifiche interne. La Licenza fa riferimento a fabbricato di Via di Lauria 15, senza precisare se si tratti del fabbricato interno in oggetto o di quello fronte strada.

### 7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti si sono riscontrate le difformità già descritte al paragrafo precedente: la planimetria rappresenta una nicchia che non è attualmente visibile in quanto presumibilmente chiusa e non accessibile; inoltre è stata realizzata una porzione di muro divisorio in corrispondenza della porta che conduce nel disimpegno, che non è rappresentata in planimetria.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare CILA in sanatoria e redigere scheda catastale aggiornata. Dei costi relativi si terrà conto nella valutazione del bene.

## 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.

Chiaramente, nella valutazione della superficie commerciale si è tenuto conto dello stato autorizzato con le pratiche edilizie presentate in Comune.

## 8.1.1 Appartamento

| destinazione - CORPO UNICO | U.M. | sup. lorda | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------------|------|------------|--------|--------------------------|
| PIANO QUARTO               |      |            |        |                          |
| Appartamento               | mq.  | 44,2       | 100%   | 44,2                     |
|                            |      | 44,2       |        | <b>44,2</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 2022 – Milano - Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON  
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 3.000€/mq prezzo max. 4.400€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 2 del 2022  
Zona: Città – Città - Settore OVEST - 55 Fiera - Sempione (COMPRAVENDITA)  
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare min. 3.600,00€/m<sup>2</sup> max 4.500,00€/m<sup>2</sup>

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 del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 180.000,00.**

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq.    | Valore Complessivo  |
|--------------|------------------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| Appartamento | A/3                          | 44,2                   | € 4.075,16    | € 180.000,00        |
|              |                              |                        | <b>TOTALE</b> | <b>€ 180.000,00</b> |

**Totale LOTTO UNICO € 180.000,00**

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) € 180.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 9.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: CILA in sanatoria e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa e tecnici incaricati, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 2.500,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico, gas e acqua calda sanitaria. 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 -€ 800,00

€ 167.700,00

|                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b> | <b>€ 167.700,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO      | € 125.775,00        |

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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.

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ 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 21 aprile 2023

***L'Esperto Nominato***

**ALLEGATI**

- all. 1.** stralcio mappa catastale Lotto 2
- all. 2.** planimetria catastale Lotto 2
- all. 3.** visura storica catastale Lotto 2
- all. 4.** rilievo fotografico Lotto 2
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico Lotto 2
- all. 6.** Titolo di provenienza Lotto 2
- all. 7.** Comunicazione amministratore di condominio Lotto 2 e documentazione fornita
- all. 8.** Comunicazione archivi comunali e copia estratti atti di fabbrica reperiti Lotto 2
- all. 9.** Regolamento di condominio Lotto 2
- all. 10.** Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 11.** Certificato notarile in atti
- all. 12.** Lettera del Legale e Storico fascicolo relativi al precedente pignoramento gravante sul medesimo immobile
- all. 13.** Aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 14.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** giuramento dell'esperto
- all. 16.** copia privacy della perizia