

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 576/2021 + RGE/850/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Luigi Angeloni n. 33



# LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **Milano (MI)**

via Luigi Angeloni n.33 piano 2-S1

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: MILANO

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **19** particella **162** subalterno **10 (appartamento e cantina)**

### Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

Nessuno

### Conformità edilizia

Non ancora verificata

### Conformità catastale

SI

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 86.500,00

da occupato: € 73.500,00

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione giuridica del bene

in Comune di MILANO (MI), Via Luigi Angeloni n. 33 APPARTAMENTO ad uso abitazione, posto al piano secondo, scala D NORD-EST, interno n.11, composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano S1 .

### 1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2.

Proprietà per 1/2.

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

Proprietà per 1/2.

Proprietà per 1/2.

dati identificativi:

**fg. 19 part. 162 sub. 10**

dati classamento: cat. A/3, consistenza 4 vani, p. 2-S1; sup. cat. tot. 61 m<sup>2</sup>, RC € 382,18

Indirizzo: Milano (MI) via Luigi Angeloni n.33 piano 2;

### 1.4. Coerenze

A partire da nord-est e proseguendo in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune; pianerottolo comune ed altro appartamento.

della cantina: terrapieno, altro vano di cantina, corridoio di accesso comune alle cantine e nuovamente terrapieno.

## 2. DETENZIONE DEL BENE

### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutato, che ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia, dichiarando inoltre che.

### 2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito, Agenzia delle Entrate certifica che, alla data del 7 settembre 2021 non risulta alcun contratto di locazione in capo agli esecutati **(all. 2)**

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli , che fa stato fino al 15/06/2021 **(all. 3)** si evince:

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

//

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**

//

- **Atti di asservimento urbanistico**

//

- **Altre limitazioni d'uso**

//

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano circoscrizione 1 in data 14/01/2015 ai nn. 1437/153, a favore della Banca Popolare Commercio e Industria SpA con sede in Milano e domicilio eletto in Milano Via Monte di Pietà n.7, somma iscritta Euro 230.000,00, Capitale Euro 115.000,00.

- **Pignoramenti**

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano circoscrizione 1, in data 15 giugno 2021 ai numeri 47203/33071. Emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 06/05/2021 favore di Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro gli e gravante sull'immobile in oggetto

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 4**).

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio riferisce quanto segue: (**all. 5**)

spese condominiali annuali: € 1900 circa (anno 2020) - € 2120 circa (prev.2021)  
stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente: risulta un debito complessivo di € 8387,15 fino a chiusura esercizio 2021, dei quali relativi agli ultimi 24 mesi **€ 3900 (stima)**  
spese straordinarie deliberate per l'anno 2021: nessuna;  
millesimi di proprietà dell'immobile: 51,890;  
formalità o vincoli nei confronti del Condominio (es. servitù): nessuna;  
problematiche legate a bonifiche ambientali (es. amianto): nessuna.

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

//

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

No

#### 4.4. Attestazione APE:

Il bene risulta censito al catasto energetico con APE n. 1514601601109 registrato il 21/10/2009 e valido fino al 21/10/2019; pertanto la certificazione energetica risulta scaduta

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita

### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli che fa stato fino al 15/06/2021 (**all. 3**) si evince:

A tutto il 15 giugno 2021 l'immobile risultava di proprietà di:

- 
- gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita per notar URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO del 30/12/2014, rep. 46083/16331, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addi' 14/01/2015 ai nn.1436/1013;
- ai suindicati, in virtù di atto di compravendita per notar LEONARDO SORESI del 09/11/2001, rep. 74961, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addi' 20/11/2001 ai nn.73502/50343

### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

#### 6.1 Conformità edilizia:

Nulla può dirsi sulla conformità edilizia, stante l'assoluta mancanza di documentazione. Del pari nulla può dirsi rispetto ad eventuali finanziamenti con risorse pubbliche. Dalla richiesta di accesso agli atti, cui è stato data risposta con alcuni mesi di ritardo a causa dell'allora incombente allarme COVID, si riporta la risposta ottenuta in data 17/02/2022 (vedi anche allegato):

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 678975 del 13/12/2021 - Via ANGELONI LUIGI, 33.

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili.

Inoltre, in base ai dati indicati nella predetta istanza, relativamente alle modifiche richieste, nulla figura essere presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2010/2020.

Si ricorda che è possibile verificare se sono state depositate pratiche dal 2003 ad oggi consultando il sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) alla pagina ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI Roberto Laganà  
(firmato digitalmente)"

## 6.2 Conformità catastale:

L'immobile NON risulta conforme alla scheda catastale del 30/07/1963 per i seguenti motivi:

- è stato costruito un muro che divide in due la stanza da letto, creando due ambienti separati
- la porta di accesso al soggiorno è stata spostata
- è stata demolita una piccola parete nel salone

## 6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Si possono regolarizzare le modifiche apportate ad eccezione della creazione della seconda camera da letto, priva di aereazione ed illuminazione; per questa modifica occorre abbattere il muro di separazione che divide in due l'ambiente originario.

# 7 DESCRIZIONE DEI BENI

## 7.1 Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale/industriale/infrastrutture

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: ad 1300 m. a piedi metropolitana linea gialla.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo Viale Rubicone/Autostrada A4 (Cormano).

## 7.2 Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio di 5 piani fuori terra.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: da cancello su strada si accede ad area interna piantumata e da questa alle diverse palazzine;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

## 7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, bagno, con annesso vano di cantina al piano seminterrato .

### appartamento

- esposizione: ovest, con una apertura a nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h = 1,90;
- pavimenti: in mattonelle di graniglia;
- infissi esterni: in PVC con vetri doppi, oppure in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: semi-blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia, tranne che per la nuova cameretta da letto

- imp. idrico : sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,94;
- condizioni generali: manutenzione insufficiente; tutte le nuove opere non sono rifinite, come ad esempio la muratura presso le porte spostate, in alcune parti l'impianto elettrico è provvisorio.

cantina

- piano: seminterrato (S1)
- porta di accesso: in legno;
- finestratura: no;
- pareti: in cemento;
- pavimento: in battuto di cemento
- condizioni generali: sufficienti.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	53,4	100%	53,4
balconi	m <sup>2</sup>	4,9	30%	1,5
solaio (h?mt 1,5)	m <sup>2</sup>	6,6	25%	1,7
		<b>64,9</b>		<b>56,5</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 8. STIMA

### 8.2 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.

### 8.3 Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

#### 8.4 Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Si sceglie un valore di 1500 €/mq per le buone condizioni dell'edificio e delle aree verdi interne al parco privato

#### 8.5 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	A/3	56,5	€ 1.500,00	€ 84.750,00
				<b>€ 84.750,00</b>

#### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 84.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.237,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 2.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 3.900,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 86.412,50

#### 8.7 Prezzo base d'asta del LOTTO

## Appartamento con cantina

MILANO, Via Luigi Angeloni n. 33 piano 2-S1  
foglio 19 particella 162 subalterno 10

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": € 86.500,00 Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": € 73.500,00 Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura

### 9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.



Il sottoscritto Ing. Filippo Ferrajolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e allo esecutato a mezzo e-mail.

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 09/08/2024

**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Interpello a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Aggiornamento pregiudizievoli
- 05) Risposte da amministratore
- 06) Atto provenienza
- 07) Atti edilizi
- 08) Rilievo fotografico

