

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 533/23**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via degli Ontani n°6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano Via degli Ontani 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 456, particella 1, subalterno 19 (A3)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da locatario con titolo opponibile

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Omissis per la quota di 5/100

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 165.000,00

da occupato: € 124.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina ed autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via degli Ontani n.6 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da quattro locali oltre servizio, cucina, ripostiglio, balcone e cantina.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 95/100 di piena proprietà dell'immobile di ommissis.  
Eventuali comproprietari: ommissis per la quota di 5/100

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 11)**

dati identificativi: **fg. 456 part. 1 sub. 19**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04€

Indirizzo: Via degli Ontani 6

Dati derivanti da: visura storica

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: a nord: altra proprietà e vano scala comune; a est: cortile comune;  
a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune

della cantina: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune; a sud: altra proprietà e corsello comune; a ovest: cortile comune.

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

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: periferica/LORENTEGGIO, BISCEGLIE, INGANNI

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: supermercato In's in Via delle Betulle 112 a 100m circa, farmacia municipale 45 in Via delle Betulle 56 a 200m circa, farmacia Olmi in Via delle Betulle 10 a 300m circa; scuola dell'infanzia Ontani in Via degli Ontani 1 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli M1 – Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5 Km circa svincolo A50 Cusago.

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

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1964.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con mattoncini klinker a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in c.a. e piastrelle;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

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

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, balcone e cantina.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.



Cantina:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: battuto di cemento.

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, in prossimità di Via Parri che conduce allo svincolo della tangenziale ovest di Cusago.

**2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Esistente

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/03/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che il locatario Sig. Omissis ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria famiglia.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Contratto di locazione tra omissis stipulato in data 26/04/2022 per l'importo annuale di euro 9.600,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: registrato a Milano il 27/04/2022 ai nn.5159 3T

Tipologia contratto: 4 anni con scadenza 01/05/2026 rinnovabile ad altri 4 anni se non disdetto con raccomandata AR con 6 mesi prima della scadenza.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 23.06.2023.**

come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5 e 6**)

### 4 PROVENIENZA (all. 7 e 8)

**4.1. Attuali proprietari**

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 19.12.2008.



In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alberto Villa di Milano in data 19.12.2008 rep. nn. 76224/20246 trascritto a Milano 1 in data 15.01.2009 ai nn. 1235/1879.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giandomenico Vulcano notaio in Cesano Boscone MI alla data del 23.06.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 01.02.2024 si evince:

#### 4.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca legale** iscritta il 27.05.2009 ai nn. 5417/26805.

Importo € 174.448,68

**Ipoteca legale** iscritta il 08.09.2010 ai nn. 55083/11603.

Importo € 43.923,56

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 12.12.2022 ai nn. 18021/95390.

Importo € 85.000,00

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07.01.2019 rep. 564 trascritto il 14.03.2019 ai nn. 19256/12872 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.



Pignoramento del 15.06.2023 rep. 13521 trascritto il 23.06.2023 ai nn. 44763/33759 per la quota di 95/100 del diritto di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

#### 4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla SE.GE.CO. S.r.l. con sede in Buccinasco MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 25,32

### 5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.750,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 17.490,54€ di cui 3.428,26€ negli ultimi due anni alla data del 08.02.2024.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Per le spese di riscaldamento l'immobile è amministrato da Sif Italia S.p.A. con sede in Milano MI.

Spese ordinarie annue di gestione immobile per il solo riscaldamento 1.500,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 4.635,49€ al 16.11.2023.

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.

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

Nessuna

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1964.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Conformemente alla L. 513 del 08.08.1977, art. 28, comma 9, l'Ente cedente (ALER) ha diritto di prelazione all'acquisto degli immobili.

Da quanto risulta nel titolo di provenienza dei precedenti proprietari (**all. 8**) risulta che i primi proprietari hanno riscattato il diritto di prelazione presso ALER nel 2002.

Inoltre risulta che il diritto di prelazione debba trovare applicazione solo in caso di cessione volontaria del bene e che pertanto lo stesso non può incidere sulla procedura esecutiva promossa da soggetti terzi (il diritto di riacquisto dell'immobile recede di fronte al diritto dei creditori e del soggetto acquirente in sede di vendita giudiziale).

Si richiama sul punto quanto affermato dalla Cassazione nella sentenza 164/78 del 16.12.1996 emessa in materia di prelazione di cui all'art. 32L. 392/78.

Comunque lo scrivente ha inviato PEC (**all. 12**) alla Spett.le ALER richiedendo se intende esercitare il diritto di prelazione.

Resta che l'aggiudicatario, in caso voglia alienare il bene, comunque per maggior sicurezza dovrà richiedere alla Spett.le ALER se sono in essere vincoli e se ALER intende esercitare il diritto di prelazione se tutt'ora esistente.

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all. 9 e 10**)

- Licenza per opere edilizie del 10.04.1964 n.217757/25229;
- Licenza di occupazione del 02.1977 n.623.

L'immobile è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata come da L. 513 del 08.08.1977.

#### 6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

#### 6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

## 8 CONSISTENZA

#### 7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	98,00	1,00	98,00
balcone	mq	4,30	0,30	1,29





cantina	mq	4,23	0,25	1,06
TOTALE		<b>106,53</b>		<b>100,35</b>
mq lordi			mq commerciali	

## 9 STIMA

### 8.1. 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.

### 8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 zona: periferica/LORENTEGGIO, BISCEGLIE, INGANNI che dà quotazioni da 1.800,00€ a 2.700,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.000,00€ - 2.200,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2022 (1.850,00€ - 2.100,00€ al mq).

### 8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	100,35	1.800,00	€ 180.630,00
Totale				<b>€ 180.630,00</b>

### 8.4. 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.

- Valore lotto € 180.630,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 9.031,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita € 6.500,00



**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 165.098,50**

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 124.000,00**

Nota: 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Conformemente alla L. 513 del 08.08.1977, art. 28, comma 9, l'Ente cedente (ALER) ha diritto di prelazione all'acquisto degli immobili.

Da quanto risulta nel titolo di provenienza dei precedenti proprietari (**all. 10**) risulta che i primi proprietari hanno riscattato il diritto di prelazione presso ALER nel 2002.

Inoltre risulta che il diritto di prelazione debba trovare applicazione solo in caso di cessione volontaria del bene e che pertanto lo stesso non può incidere sulla procedura esecutiva promossa da soggetti terzi (il diritto di riacquisto dell'immobile recede di fronte al diritto dei creditori e del soggetto acquirente in sede di vendita giudiziale).

Si richiama sul punto quanto affermato dalla Cassazione nella sentenza 164/78 del 16.12.1996 emessa in materia di prelazione di cui all'art. 32L. 392/78.

Comunque lo scrivente ha inviato PEC (**all. 12**) alla Spett.le ALER richiedendo se intende esercitare il diritto di prelazione.

Resta che l'aggiudicatario, in caso voglia alienare il bene, comunque per maggior sicurezza dovrà richiedere alla Spett.le ALER se sono in essere vincoli e se ALER intende esercitare il diritto di prelazione se tutt'ora esistente.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 04/03/2024

l'Esperto Nominato

#### ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;



- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Contratto di locazione;
- 7) Atto provenienza;
- 8) Atto di provenienza precedenti proprietari;
- 9) Licenza per opere edilizie;
- 10) Licenza di occupazione;
- 11) Visura storica;
- 12) Richiesta PEC ad ALER;
- 13) Certificato stato civile e residenza esecutato.

