

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1288 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di bilocale**
in Milano, via Riva di Trento n. 1



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Riva Di Trento n. 1

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 583, particella 66, subalterno 714,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 127.000,00

da occupato: € 105.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Riva di Trento n. 1, appartamento bilocale posto al piano quinto (ultimo), composto da due locali e servizio. Accesso da ballatoio, stabile con ascensore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata in ECUADOR il 13/02/1956

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 95/100

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata in ECUADOR il 27/07/1968

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 5/100

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata in ECUADOR il 13/02/1956

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 95/100

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata in ECUADOR il 27/07/1968

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 5/100

dati identificativi: **Foglio: 583 Particella: 66 Sub.: 714**

dati classamento:

cat. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani Sup. cat. totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte: 45 m² R.C. Euro 180,76

Indirizzo: VIA RIVA DI TRENTO n. 1 piano: 5 interno: 99 scala: B;;

Partita: 1554786

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 25/01/2006 protocollo n. MI0044996 in atti dal 25/01/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 4159.1/2006)
- VARIAZIONE del 12/05/1998 in atti dal 12/05/1998 IDENTIFICATIVO E CLASSAMENTO (n. 780383.1/1998)
- VARIAZIONE del 12/05/1979 in atti dal 21/10/1994 ALTRE VAR (n. 8612.900/1979)
- immobili soppressi, originari: foglio 583 particella 66 subalterni 95, 96, 97, 98, 99, 100,

101, 102, 103

Mappali Terreni Correlati: Foglio 583 - Particella 66

Scheda catastale: prot. MI0044996 del 25/01/2006

1.4. Coerenze

appartamento: altra proprietà, ballatoio comune, altro mappale, via Romilli.

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

Fascia/zona: Periferica – sud-est

Destinazione: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita: farmacie, ufficio postale, supermercati, banche, scuole primarie e secondarie di primo grado, sede del municipio 4, attrezzature sportive, parchi e verde attrezzato.

Principali collegamenti pubblici: fermata Brenta della linea MM3 a circa 650 metri; nel raggio di 500 metri: fermate linee extraurbane Bus n. 34 Quartiere Fatima – via Toffetti, n. 65 Abbiategrasso MM2 – Porta Romana, Bus n. 77 Lodi MM3 - Poasco, n. 95 Quartiere Barona – Rogoredo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale di sei piani fuori terra, con impianto a 'C' e distribuzione a ballatoio, edificato probabilmente nei primi anni del Novecento.

- struttura: mattoni pieni;
- copertura: a falde, struttura in legno, manto di copertura in laterizio;
- pareti perimetrali: muratura spess. 55 cm ca;
- facciate: intonacate con dettagli decorativi in cemento;
- accesso: da via Riva di Trento mediante portone e passo carraio che danno l'accesso al cortile condominiale, dal cortile mediante scala aperta e ascensore;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- riscaldamento: autonomo nelle singole unità;
- antenna tv centralizzata: presente
- manutenzioni straordinarie recenti: a maggio 2021 sono stati deliberati lavori straordinari per tetto e facciate che si avvalgono dei bonus fiscali
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale con servizio e cucina a vista, contraddistinto all'interno n. 99 della scala 'B', posto al piano quinto e ultimo (sesto fuori terra). Risulta in uso condiviso una cantina, non indicata però nella scheda catastale e nell'atto di compravendita, quindi non rilevata in ambito peritale.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord-est su ballatoio (soggiorno e servizio), a sud-ovest su via Romilli (camera);
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate in soggiorno / tappezzeria nella camera / in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o parquet;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio, oscurati da persiane;
- porta d'accesso: doppio portoncino, in legno quello esterno, in legno e vetro quello interno;
- porte interne: legno tamburato (bagno), legno e vetro (camera);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: termosifoni in alluminio, caldaietta nel bagno;
- acqua calda sanitaria: sì;
- imp. raffrescamento: no;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca-seduta;
- altezza dei locali: m. 2,92 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Nella periferia sud-est di Milano, zona servita dalla MM Gialla e con una buona dotazione di servizi -scuole primaria e secondaria di primo grado, piscina comunale, sede del municipio 4- e di negozi e commercio al dettaglio. Vivace è anche il contesto nel suo complesso, ricco di interventi di valorizzazione urbana, trasformazione edilizia e funzionale già avviati (fondazione Prada a 1,2 km) e in corso (le aree dello scalo ferroviario di Porta Romana si trovano a 4 isolati dall'immobile in oggetto).

Le tipologie edilizie prevalenti sono a blocchi di cinque-sette piani.

2.5. Certificazioni energetiche:

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 09/09/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non riscontrata in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente. Esito finale: positivo con prescrizioni in data 31/01/2020

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 06/07/2021 e consentito dal proprietario il quale riferiva di occupare l'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente le esecutate quali dante causa, come da documentazione inviata dall'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2021

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- **xxxxxxx xxxxxxx** nata in ECUADOR il 13/02/1956

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 95/100

Libera di stato (come da atto di provenienza)

- **xxxxxxx xxxxxxx** nata in ECUADOR il 27/07/1968

cf xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 5/100

Libera di stato (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica LEONARDO SORESI notaio in Milano Repertorio 80397/16585 del 14/03/2006 trascritto a Milano 1 in data 21/03/2006 - Registro Particolare 12113 Registro Generale 21922.

Contro sig. xxxxxxx xxxxxx

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxx xxxxxx nata a Milano il 28/12/1965, per acquisto con atto in autentica Notaio Giuseppe Gallizia di Milano in data 13/01/1983 rep. 3663 trascritto a Milano 1 il 11/02/1983 - Registro Particolare 4064 Registro Generale 4934, contro xxxxxxx xxxxxx
- Con atto a rogito Notaio GALLAVRESI ANTONIO di Milano, in data 25/01/2006 rep. 157008/19964, trascritto a Milano 1 il 09/02/2006 - Registro Particolare 5350 Registro Generale 9533 la Sig.ra xxxxxxx xxxxxx ha venduto a xxxxxxx xxxxxx, nato a Milano il 23/06/1939

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile sostitutivo in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 10/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 21/03/2006 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 21923 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto LEONARDO SORESI notaio in Milano in data 14/03/2006 rep. 80398/16586

a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano

contro xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxx

Importo ipoteca € 248.250,00 di cui € 165.500,00 di capitale Durata 24 anni

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/08/2019 rep. 25354 trascritto il 21/04/2020 - Registro Particolare 15353 Registro Generale 24196 contro xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxx,

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

in favore di xxxxxxx xxxxxx

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'STUDIO LUCCHELLI' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,14 /1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dedotte dalla documentazione allegata: circa € 1.050 comprensive di spese generali, proprietà, acqua (n. 6 quote), ascensore, antenna tv, citofono

Spese condominiali non pagate relative a tutti i condomini (sono presenti circa 120 unità immobiliari e 92 condomini) da consuntivo 2020 voce esercizio precedente: € 30.000 circa (sono presenti quattro situazioni di sofferenza per importi superiori ai 1.000 euro).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: E' stato deliberato il rifacimento del tetto e delle facciate esterne con l'utilizzo delle agevolazioni fiscali del 50% e del 90% tramite sconto in fattura, come da Preventivo Straordinario e relativo verbale di approvazione allegati. La quota esposta ai Condomini è già defiscalizzata. La spesa complessiva è di €564.133,50 e la quota a carico della proprietà in oggetto sarà a consuntivo conteggiata per intero (€ 4.027,41) poiché non potrà usufruire dello sconto in fattura e delle agevolazioni fiscali essendo il condominio moroso ed inadempiente.

Cause in corso: due per recupero crediti

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata agli uffici preposti del Comune richiesta di accesso atti edilizi e modifiche in data 19/05/2021 prot n. 271801. In data 13/08/2021 il Comune comunicava che *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili, anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Vigentino, già Via Pismonte 1. Per quanto riguarda le modifiche richieste nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1987/1997."*

7.1. Pratiche edilizie :

- Comunicazione per opere interne (ex. art.26) al Consiglio di zona 14, in data 20/06/1988 prot. 1251 (documento indicato nell'atto di compravendita ma non acquisito in sede peritale in quanto non segnalato dagli uffici comunali)

7.2. Conformità edilizia:

- Non avendo acquisito la documentazione relativa –come sopra esposto- non è possibile verificare la conformità. Per prassi, in assenza di documentazione, l'immobile può essere considerato conforme a meno di prova contraria

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme alla scheda catastale depositata, a meno di un refuso nella digitazione del nome della via confinante, 'Rosmilli' anziché 'Romilli'. Non è necessario presentare aggiornamenti.

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 dalla 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.	46,0	100%	46,0
		46,0		46
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

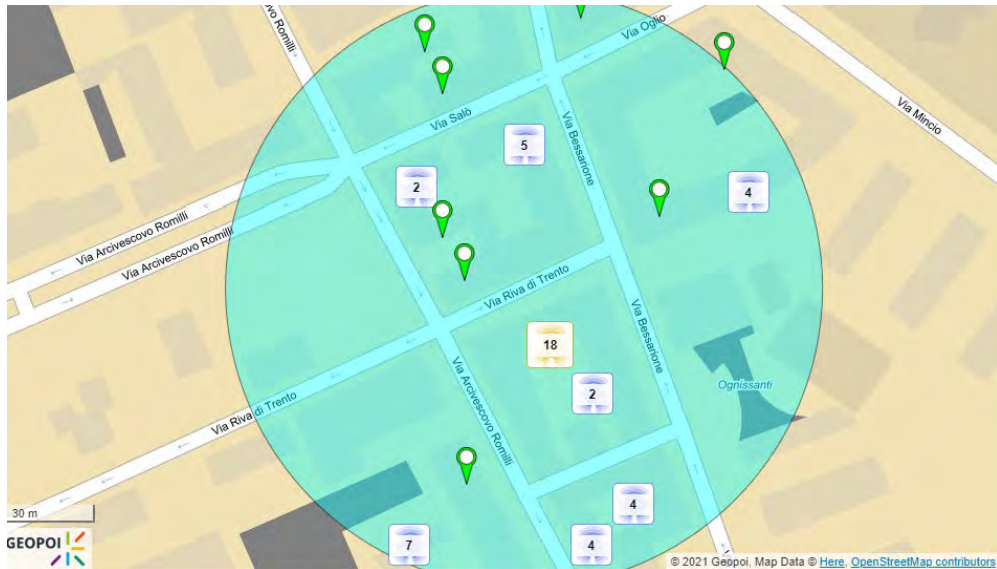
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- analisi delle vendite tramite asta giudiziaria
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2020
 Comune: Milano
 Fascia/Zona: D20



Eventuali immobili analoghi pubblicizzati nel periodo:

ANNUNCIO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 10/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89570697/>

Indirizzo: stesso civico Superficie commerciale: 55 mq Piano 2

Prezzo richiesto: 175.000

Considerate le vendite rilevate e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (per un verso immobile da ristrutturare, per altro verso il piano alto servito da ascensore) si valuta il bene a corpo € 140.000,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
due locali e servizio	A4	46,0	€ 3.043,48	€ 140.000,00

€ 140.000

Adegamenti 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 001	€ 140.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.100,00
• Spese straordinarie deliberate e non incassate	-€ 4.027,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 126.873,00
arrotondato	€ 127.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 105.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- nessuna

ALLEGATI

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1) Planimetria catastale | 6) Copia per pubblicazione |
| 2) Titolo di provenienza | 7) Documentazione ipo-catastale |
| 3) Fotografie | 8) Documentazione condominiale |
| 4) Documentazione Edilizia | 9) Valutazioni OMI |
| 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione | 10) Certificazione idoneità statica |

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 11/09/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco