

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 25/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottore Maria Gabriella Mennuni.**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento (quarto piano), solaio (quinto piano)
sito in via Rho 13, scala 3 a Milano (MI).



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) in via Rho 13, scala 3; quarto piano, con solaio (quinto piano).

Categoria A4, Abitazione di tipo popolare.

Dati catastali: **Foglio 195, Particella 89, Subalterno 40.**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero al fine della procedura, arredato e ingombro di oggetti.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 180.000



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento con solaio (corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Rho 13, unità ad uso abitazione, piano quarto con solaio (piano quinto).

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.09.2021.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di, nato a il, C.f., residente in via Rho 13 a Milano (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al Catasto fabbricati del Comune di Milano (MI).

Intestazione, proprietà **1/1**.

Dati identificativi, **Foglio 195, Particella 89, Subalterno 40**.

Dati classamento: zona censuaria 2, categoria A4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 77 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale 503,55 Euro.

Indirizzo: via Rho 13 a Milano (MI).

(Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D)**, **Visura storica per immobile (Allegato F)**).

1.4 Coerenze (da atto di provenienza).

- Appartamento al quarto piano, confina da Ovest in senso orario: appartamento di terzi, via Rho, parti comuni, appartamento di terzi, parti comuni.
- Solaio, quinto piano, confina: parti comuni, solaio di terzi, corridoio comune, solaio di terzi.
- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.** Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica: Quartiere di Greco (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 2 km (stazione di Milano Centrale), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è Turro (dista circa 1 km) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km l'accesso alla A51 (Tangenziale Est di Milano), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.



Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto della relazione sorge su un lotto rettangolare, presenta una pianta a "L" ed è posto in cortina su due lati su via Rho. L'edificio presenta cinque livelli fuori terra in una parte e, sei livelli fuori terra nella restante parte, oltre che un piano seminterrato.

I prospetti sono semplici, presentano finitura a intonaco, tinteggiata nei toni del verde, finestre allineate su ogni piano; i balconi e le logge, anch'esse allineate su ogni livello donano un piacevole gioco di chiaro scuro alle facciate. Il fabbricato presenta copertura a falda ed alcune porzioni destinate a terrazzo.

Si accede al fabbricato tramite un portoncino su strada che attraverso una rampa di scale conduce al piano rialzato da cui parte la distribuzione orizzontale ai due bracci del fabbricato e verticale attraverso più scale. Separatamente è presente un ingresso carrabile che in quota porta al cortile in cui hanno sede alcune autorimesse private e locali deposito.

In sintesi.

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- tetto con manto in parte in cotto (sulle falde inclinate, in parte a terrazzo (balconate ad uso privato di pertinenza del quinto piano), in parte con guaine ardesiate (parti piane).
- facciate: finitura a intonaco tinteggiato nei toni del verde;
- accesso al fabbricato dalla strada: portoncino in alluminio e vetro;
- parti comuni (corridoi, pianerottoli e scale) pavimentate in pietra naturale di vario formato dalla lastra alla marmetta, fino alla graniglia.
- ortile pavimentato in cemento.
- ascensore: assente;
- portineria: assente;

Condizioni generali dello stabile: buone.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).**Corpo A (appartamento).**

L'unità immobiliare in oggetto della relazione si trova al quarto piano (quinto fuori terra – vedi Atti di fabbrica); vi si accede attraverso un portoncino in legno con semplice blindatura al disimpegno, che consente l'accesso a tutti gli ambienti dell'appartamento, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto; il soggiorno affaccia su un terrazzo che prosegue sull'intero sviluppo della facciata su via Rho (in altre parole il quarto piano – quinto fuori terra è arretrato rispetto al file facciata dei piani sottostanti (piano tipo); sul fronte interno, la cucina accede ad un balcone.

Il terrazzo è in parte chiuso abusivamente e su di esso insiste un piccolo vano con piccola finestrella, adibito ad ulteriore camera da letto.

La pavimentazione e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche; sono presenti alcune porzioni di pareti rivestite con carta da parati; i serramenti esterni sono in legno verniciati nei toni del bianco con vetri singoli e sistema di oscuramento tipo tapparelle avvolgibili in legno; i serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro. **Il** riscaldamento è centralizzato condominiale con distribuzione mediante radiatori in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente da scaldacqua elettrico collocato in cucina.

I contatori elettrico è in prossimità dell'ingresso; quello del gas è in cucina.

In sintesi.

- doppia esposizione;
- un bagno aerato;
- ampio terrazzo;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti;
- porta d'accesso: con semplice blindatura;
- infissi esterni: in legno verniciato di bianco con vetro singolo e oscuramento con tapparelle avvolgibili in legno;
- porte interne: in legno con specchiature in vetro;



- impianto citofonico: presente solo audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato distribuito mediante radiatori in ghisa;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua elettrico.
- servizi igienici: bagno aerato con attacco per tre apparecchi sanitari e la lavatrice (assente il bidet);
- impianto di condizionamento: non presente;

Scarsa conduzione dell'appartamento.

Corpo A (solaio).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al sesto piano; vi si accede tramite portoncino in legno con lucchetto, la pavimentazione è in cemento e il soffitto coincide con l'intradosso della copertura in laterocemento.

2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica (anche condominiale) è assente.

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.5 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante. Negli Atti di fabbrica (Allegato G) è presente il certificato di collaudo a costruzione ultimata.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08.07.2021 disgiuntamente rispetto al custode, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla compiacenza degli occupanti; si è constatato che l'immobile risulta abitato, arredato e ingombro di oggetti e/o cose (Rilievo fotografico Allegato A).

Si segnala che al momento del sopralluogo erano presenti oltre al proprietario il figlio minorenni e una persona non precisamente identificata. Verosimilmente una delle stanze viene occupata da una ulteriore persona assente da diverso tempo e comunque non presente al sopralluogo.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

L'Agenzia delle entrate alla data di redazione della presente relazione non ha ancora risposto circa la sussistenza di contratti di locazione registrati e validi in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi il proprietario quale *dante causam* come verificato. **(Allegato C).**

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

... .., nato a il, C.f., residente in via Rho 13 a Milano (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Franco Novelli, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 95.695 del 25.07.2005, trascritto a Milano in data 27.07.2005, ai numeri 57.255/31.663 contro

-, nato a Milano il, C.f. per il diritto della piena proprietà per la quota di 3/8 e
-, nata a Milano il, C.f. per il diritto della piena proprietà per la quota di 5/8, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

4.2 Precedenti proprietari.

-, nato a Milano il, C.f. per il diritto della piena proprietà per la quota di 3/8 e
-, nata a Milano il, C.f. per il diritto della piena proprietà per la quota di 5/8, coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- A la quota di ¼ (nella Certificazione notarile dissi fa riferimento ai 4/4) è pervenuta per averla ereditata dal



padre e la quota di 3/8 in forza di atto notarile a firma del notaio Marco Tommasini di Milano ($1/4=2/8 + 3/8 = 5/8$).

- A Nadia Artioli la quota di 3/8 è pervenuta in forza di atto notarile a firma del notaio Marco Tommasini di Milano.
($5/8 + 3/8 = 8/8 = 1$)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Milano Giulia Messina Vitrano, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato C)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato E**) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto scritto non vi sono altri elementi da osservare. Nella *Certificazione notarile* si fa rilevare che nel passaggio ai *danti causam* di, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna per quanto si è potuto verificare.
- Misure penali.
Nessuna per quanto si è potuto verificare.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna per quanto si è potuto verificare.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.
Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Corpi A e B).

– **Iscrizioni e trascrizioni.**

Ipoteca volontaria iscritta il 27.07.2005 ai numeri 14.270/57.256, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Franco Novelli in Milano (MI), numero di repertorio 95.696/7.860 del 27.07.2005. L'ipoteca è a carico di, nato a il, C.f., residente in via Rho 13 a Milano (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore del, C.f.
Grava sul bene in oggetto.

– **Pignoramenti.**

Pignoramento del 23.12.2020 numero di repertorio 16.805/2020, trascritto il 9.02.2021 all'Ufficio di pubblicità di Milano 1, ai numeri 5.932/8.960 a carico di, nato a il, C.f., residente in via Rho 13 a Milano (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, il Condominio di via Rho 13 a Milano, C.f. codice fiscale 80190380156, amministrato da Angelo Bossi con lo studio in via G. di Vittorio 2, 20091 a Bresso (MI), tel. 342.0359170.

6.4 Le spese risultano tutte pagate.

- 6.5 Le spese medie annue ammontano a circa 3.300 Euro (comprese le spese per acqua conteggiate per persona residente – nel caso specifico 5 persone) e compresi accantonamenti per futuri lavori da realizzare mediante agevolazioni e bonus.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

- Licenze di opere edilizie del 05.10/1953 numero 2.460 e del 06.04.1961 numero 1.150 per varianti di facciate e sistemazioni interne (atti 73.468/15.444/178.526/38.814
- Licenza di occupazione (abitabilità) 508 del 16.05.1963, P.g. 107.757 /16.889 /1963

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

7.3 Conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio; parte del terrazzo è infatti stata chiusa abusivamente (ancorché in maniera reversibile e artigianale); non si considera la chiusura posticcia di parte del terrazzo, facilmente removibile; non si considerano costi per sanatorie (la chiusura del terrazzo non è facilmente regolarizzabile); si considera, invece, un piccolo costo di demolizione e rimozione.

7.4 Conformità catastale.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale, se non si considera la chiusura posticcia di parte del terrazzo.

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 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) come segue.

	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
appartamento					
piano quinto	68,66	59,22	20,78	0,3	74,89
solaio			7,93	0,25	1,98
totale					76,88

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".



Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020 – zona E1 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo Civile in stato Normale **da Euro/mq 2.000 a Euro/mq 2.500**
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2020, zona provincia, Settore Nord valori **da Euro/mq 1.850 a Euro/mq 2.450**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: si segnala un immobile in vendita proposto a 2.800 Euro / mq.
- Nonostante la categoria catastale sia A4, la valutazione tiene conto della presenza del terrazzo (che rappresenta un caso “raro” all’interno del condominio.

9.2 Valutazione Lotto 1

	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
piano quinto	A3	74,89		
soffitto	C2	1,98		
totale		76,88	2.500,00	192.191,25

9.3 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 in questa relazione.

Valore stimato	192.191,25
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	9.609,56
Demolizione e rimozione manufatto sul terrazzo, a corpo, compreso smaltimento.	2.500,00
Prezzo a base d'asta per il lotto unico, <u>al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	180.081,69
arrotondato	180.000,00

N.B. si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato



...

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

...

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Nella Certificazione notarile si fa rilevare che, nel passaggio ai *danti causam* di, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità. L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio; parte del terrazzo è infatti stata chiusa abusivamente (ancorché in maniera reversibile e artigianale).

Nel giudizio di conformità non si considera la chiusura posticcia di parte del terrazzo, facilmente removibile; non si considerano costi per sanatorie (la chiusura del terrazzo non è peraltro facilmente regolarizzabile); si considera, invece, un costo di demolizione e rimozione.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale, se non si considera la chiusura posticcia di parte del terrazzo.

L'Agenzia delle entrate, alla data di redazione della presente relazione, non ha ancora risposto circa la sussistenza di contratti di locazione registrati e validi in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi il proprietario quale *dante causam* come verificato.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 1 ottobre 2021



A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Milan, with the name ALESSANDRA UBERTAZZI and the number 10083. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Alessandra Ubertazzi'.

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.**
- C. Atto di provenienza.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. Agibilità.

