

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 213/2021

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

RELAZIONE DI STIMA **RETTIFICATA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO

Via Lomellina n. 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Milano, Via Lomellina n. 5

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **395**, particella **309**, subalterno **48**.

Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto presente.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 125.000,00**

LOTTO unico

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Lomellina n. 5, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e composto da soggiorno/cucina, camera, servizio. Completa la proprietà un vano di solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dello
nubile al momento dell'atto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestato:

1) I nata a

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 395 - part. 309 - sub. 48,**

categoria: A/4

classe: 3

consistenza: 2,5 vani

superficie catastale totale 47 mq, totale escluse aree scoperte: 47 mq

rendita: euro 213,04

Indirizzo: Via Lomellina n. 5 - piano 3 – S1.

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

Osservazioni: in visura catastale il piano identificativo del solaio non è corretto, viene riportato "S1" e non "5" relativo al sottotetto.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: altra proprietà;

est: cortile comune;

sud: altra proprietà;

ovest: cortile comune.

Del solaio:

nord: altra proprietà;

est: corridoio comune;

sud: altra proprietà;

ovest: cortile comune.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica / Piola, Argonne, Corsica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e commerciale

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia, supermercato, pronto soccorso veterinario, complessi scolastici, numerose attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 150 m linea autobus 73 e 62, tram 27. A 650 m circa linea autobus 54 e 91.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km - svincolo per Torino/Bologna/Tangenziale est.

Aeroporto di Milano - Linate ad una distanza di circa 3,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano terzo ed il solaio di pertinenza al piano sottotetto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra realizzato nella prima metà del '900 con il tradizionale ballatoio esterno di accesso alle varie unità denominato "di ringhiera".

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel fabbricato interno.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonacate a civile colore giallo paglierino;
- copertura: falde inclinate;
- accesso lato strada: cancello in ferro;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo, composta da piccolo ingresso, servizio, soggiorno con angolo cottura, camera da letto. Presente inoltre un solaio pertinenziale al piano sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: doppia (Est – Ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel servizio;
- pavimenti: graniglia;
- rivestimenti: piastrelle in ceramica, ubicazione: servizio;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- oscuranti: a battente in legno;
- accesso: porta in legno;
- porte interne: a battente, in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,00 m.
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Non è stato possibile visionare il solaio al piano sottotetto per mancanza delle chiavi.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Milano, municipio 4, in via Lomellina che è una perpendicolare di Viale Corsica, grossa arteria che collega il centro città con l'aeroporto di Milano Linate. La destinazione della zona è prevalentemente residenziale e commerciale ed è comunque dotata di tutti i servizi principali.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta presente alcuna ACE.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/11/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene forzatamente tramite intervento di sostituzione della serratura, si è rilevato che l'immobile è libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 26/04/2022 non risultava alcun contratto di locazione in cui la debitrice e proprietaria risulti quale dante causa.

(all. 3)

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietà

- dal 19/11/2001 ad oggi

Proprietà per 1/1,

in forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Pasquale LEBANO in data 19/11/2001, rep. n. _____ raccolta n. _____ registrato a Milano il _____ al n. _____ trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data _____ ai nn. _____

- dal 03/06/1994 al 26/11/2001 (ante ventennio)

nata a _____

Proprietà per 1/1

Pervenuto alla _____ per la quota di 1/2 per acquisto fattone, unitamente al coniuge _____ to ad _____ to per notaio _____ l' _____ 6 registrato a _____ trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data _____ ai nn. _____ reg. part.

Per la restante quota di 1/2 per decreto del Tribunale di Milano in data _____ on cui è stato omologato il verbale della _____ coniug _____ è dato in data _____ registrato in termini e trascritto a Milano 1 in data _____ ai nn. _____ reg. part.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Michela Bailo Leucari, alla data del 23/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle En-

trate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 27/04/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure finali**

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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

... ipoteca legale iscritta il 16/11/2009 ai nn. reg. gen. ... reg. part. ... derivante da
0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num 602, ipoteca legale atto amministrativo del
... rep. n. ... pubblico ufficiale: E ... p.A., C.F. ...
sede: Milano (MI)

a favore di: ... S.P.A., sede: Milano (MI), ... de in Mi-
lano (MI), domicilio ipotecario eletto: ... B,
per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000

contro:

sogg. n. 1) ... nata il ... a

per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000.

Importo ipoteca € 37.230,40 di cui € 18.615,20 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 395 – p.lla 309 – sub. 48, abitazione di tipo popolare A/4 alla Via Lomellina 5.

Ipoteca legale iscritta il 12/06/2013 ai nn. reg. gen. ... reg. part. ... erivante da
0300 ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973). altro atto del ... ep. n. ... b-
blico ufficiale:

a favore di: ... sede: Milano (MI), ... on sede in Mi-
lano (MI), domicilio ipotecario eletto: ... r il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

contro:

sogg. n. 11 a, nata il a (CT), C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo ipoteca €

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 395 – p.la 309 – sub. 48, abitazione di tipo popolare A/4.

• Pignoramenti

Pignoramento del 15/02/2021 rep. 947/2021 trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano il 02/03/2021 ai nn. reg. gen. eg. part.

in favore: I. 5, con sede in MI), C.F.

contro: sogg. n. 11 tta, nata il C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 395 – p.la 309 – sub. 48, abitazione di tipo popolare A/4 alla Via Lomellina n. 5.

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Siboldi con sede in Milano (MI) Via F. Carlini n. 1, che ha fornito le informazioni che seguono (**si veda all. 6**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,710/1.000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 580,00 circa.

Spese insolite gestione precedente nell'anno in corso ed in quello precedente:

- Gestione ordinaria 2021: € 2.767,53
- Gestione straordinaria balconi: € 205,39
- Rata anticipata gestione ordinaria 2022: € 124,00

Per un totale di € **3.096,92**

Il condominio si sta attivando per deliberare il rifacimento della facciata, si veda il capitolato allegato (**all. 6**).

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

L'amministratore rende noto che l'importo da versare per l'utilizzo dell'ascensore ammonta ad una cifra pari a circa 4.000,00 €, soggetta a variazioni in base al momento in cui avverrà la eventuale richiesta.

Inoltre 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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo. Il fabbricato è dotato di ascensore e l'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 01 settembre 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Milano in: TUC Tessuto Urbano Consolidato, ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) Tessuti Urbani a Impianto aperto (art. 21.3) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

Successivamente alla costruzione sono state apportate modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 mediante comunicazione presentata al comune di Milano, Consiglio di Zona n. 11, in data 28 settembre 1990 n. 1898.

La suddetta pratica è stata reperita in seguito a richiesta di accesso atti al Municipio 3 del comune di Milano (all. 7).

E' presente anche la comunicazione di fine lavori del 30 novembre 1990.

Le opere interne dichiarate nella suddetta comunicazione sussistono in:

- ampliamento del servizio igienico;
- la realizzazione dell'antibagno;
- realizzazione di ripostiglio in quota.

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi con il titolo autorizzativo si sono riscontrate alcune difformità:

- La sagoma del bagno non è conforme, infatti non è stata realizzata una nicchia sulla parete tra bagno e zona pranzo che invece era prevista sul grafico;
- È stata realizzata una spalletta in muratura che delimita lo spazio destinato al frigorifero nell'ambiente cucina.

Per questo motivo si ritiene necessario presentare al comune di Milano C.I.L.A. in sanatoria.

I costi di questa pratica si aggirano intorno ai **2.000,00 €** (di cui 1.000,00 € per la sanzione amministrativa e 1.000,00€ per il tecnico incaricato).

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

Si ritiene necessario l'aggiornamento tramite presentazione di DOCFA alla sezione territorio dell'Agenzia delle Entrate, in cui si inserirà anche il piano corretto del sottotetto.

Il costo di suddetta pratica è di **500,00 €**.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,0	100%	47,0
solaio	mq.	9,0	25%	2,3
		56,0		49,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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.

9.2 Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2 ° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice zona: D12

Microzona catastale n. 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	49,0	€ 2.800,00	€ 137.200,00
				€ 137.200,00

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

• VALORE LOTTO unico	€ 137.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.860,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute	-€ 3.096,92
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 124.743,08
arrotondato	€ 125.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 08/06/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: assenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Situazione oneri condominiali.
- 7) Edilizia

