

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 571/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Viale Mar Jonio n.3
(appartamento)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano – Viale Mar Jonio n.3

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 301, particella 37, subalterno 46

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato il 23/05/2022 l'immobile risultava occupato con titolo.

Contratto di locazione in essere

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo con decorrenza dal 24/01/2019 al 23/01/2023.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 50.000,00

da occupato: € 35.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Viale Mar Jonio n.3 appartamento al piano primo composto da 4 vani.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2)

Dati identificativi: **foglio 301, particella 37, subalterno 46**

Dati classamento: categoria A/4, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 37 mq totale escluse aree scoperte 37 mq rendita € 247,90

Indirizzo: Viale Mar Jonio n.3, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, vano scale comune, altra proprietà, cortile al mapp.36

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

Nell'atto di pignoramento nella descrizione dell'immobile oggetto pignoramento viene indicato che trattasi appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano seminterrato, si segnala che il vano cantina è stato riportato erroneamente in quanto non presente.

La nota di trascrizione non presenta discrepanze.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D24/Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Microzona: 46

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercati, farmacie, ospedali, ristoranti, sede Municipio 7 e comando Polizia Locale nel raggio di 4 km circa.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 250 mt automobilistiche 49 (Lotto M1 M5 – P.za Tirana), 98 (Famagosta M2 – P.le Lotto M1 M5), linea tramviaria 16 (San Siro M5 – Via Monte Velino). Stazione ferroviaria di Milano San Cristoforo a 4 km circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km ingresso Tangenziale Ovest Milano (A50) con l'uscita 3 Settimo Milanese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale costituito da due edifici uno fronte strada di 6 piani fuori terra e uno interno di 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nell'edificio interno al cortile che presenta:

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solai fuori terra in cemento armato e laterizio;
- facciate: si presentano in intonaco bocciardato tinteggiate di color marrone chiaro con balconi in aggetto rispetto al filo facciata con parapetti in muratura sovrastati nella parte alta da parapetto in metallo. I corpi scala in leggero aggetto rispetto alla facciata presenta finestratura a nastro cielo terra;
- accesso: l'accesso al complesso condominiale avviene dal cancello in ferro posto al civico 3 di Viale Mar Jonio che immette in un androne comune coperto con pavimento in marmo palladiana grigio con decori chiari. L'androne immette nel cortile comune in cui sono ubicati gli ingressi alle singole scale del complesso condominiale. L'immobile oggetto di pignoramento è sito nella scala E del fabbricato interno cortile e vi si accede a mezzo di un portone in alluminio e vetro pannellato nella parte inferiore;

- vano scale: superato il portone d'accesso alla scala si accede al piccolo androne d'ingresso pavimentato come i pianerottoli di piano e intermedi del vano scale in palladiana marrone e beige. Il vano scale presenta rampe con gradini in marmo travertino e parapetto in ferro ad elementi verticali sovrastato da mancorrente in legno completate da pareti con la parte bassa in smalto di colore marrone chiaro e la parte alta come il soffitto presenta tinteggiatura di colore bianco.
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dell'edificio: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo popolare sita al piano primo e composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto non abitabile, camera, servizi igienici e balcone.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del cucinotto che presentano fino ad h. 1,60 m circa rivestimento in piastrelle di ceramica bianche e di quelle del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica bianche venate grigie con la penultima fascia di colore nero venato bianco fino ad h. 1,80 cm circa;
- pavimenti: tutto l'appartamento presenta pavimento in piastrelle di ceramica finitura sale e pepe; il balcone ha pavimento in battuto di cemento;
- infissi esterni: in legno di colore bianco con vetro semplice completati da tapparelle in PVC marroni;
- porte d'accesso: portoncino semplice in legno non blindato;
- porte interne: in plastica bianche di tipo a soffietto;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di scaldabagno a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 3,30 m circa ad eccezione del disimpegno d'ingresso h. 2,25 m circa;
- condizioni generali: discrete ad eccezione del bagno che presenta muffe alle pareti e al

plafone in quantità molto importanti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato nell'area periferica ovest di Milano e più precisamente nel Quartiere San Siro nelle adiacenze di piazzale Selinunte, zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 23/05/2022, è stato possibile verificare che risulta occupato dal locatario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2. Il contratto di locazione reperito risulta avere validità dal 24/01/2019 al 23/01/2023.

4. PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Sergio Luppi di Milano in data 01/06/2005 n. 57359/6403 rep. trascritto a Milano 1 in data 17/06/2005 ai nn.43421/23937.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di per acquisto con atto in autentica Notaio Dott.ssa Francesca Licari di Milano in data 27/05/2002 rep. 30009, trascritto a Milano 1 il 30/05/2022 ai nn. 35906/22760.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 27/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 6**)) alla data del 25/08/2022 si evince:

5.1. 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/06/2005

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/05/2021 rep. 6076 trascritto a Milano 1 il 27/05/2021 ai nn.41630/29003

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 25/08/2022 è presente la seguente trascrizione gravante sul bene oggetto di pignoramento:

Atto per causa di morte trascritto il 17/03/2022 ai nn.20270/14051 derivante da accettazione tacita di eredità a firma Notaio Dott.ssa Francesca Licari di Milano in data 27/05/2002 rep. 30009

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato da ALER Milano con sede in Milano Viale Romagna n.26 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non essendo costituito il condominio la partecipazione alla ripartizione delle sopra elencate spese viene determinato sulla base della metratura dell'immobile; nel caso specifico l'immobile presenta una metratura pari a 27,32 mq.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 900,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 15.784,35 al 31/08/2022, all'Esperto è stato fornito da ALER Milano solo l'importo complessivo del debito e non un prospetto spese che permettesse di conteggiare solo le ultime due annualità.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: ad oggi la scrivente non ha ricevuto risposta alla mail inviata a Settore Gestione Condomini e Autogestioni dell'UOG2 che gestisce le spese straordinarie, pertanto, non è in grado di indicarne l'importo e l'esistenza.

Cause in corso: informazione non fornita da ALER Milano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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 gravante 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore a 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - Insiemi urbani unitari (Art. 21.6) - Morfologia tessuti: Tessuti urbani a impianto aperto - DOTAZIONI TERRITORIALI: Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Progetto prot.n.26923-4302 del 14/02/1935
- Nulla osta n.7122 del 28/03/1935
- Variante al progetto del 12/01/1937

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Licenza di occupazione prot. n.88350/13877-1938 del 22/02/1939.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con la variante al progetto indicato con i numeri 26923-4302 ripartizione edilizia privata 14/02/1935 nulla osta 7122 del 28/03/1935.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare conformazione del bagno e del cucinotto non abitabile, oltre alla dimensione della porta d'accesso alla camera.

Sono sanabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

Costi stimati: € 2.200,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali sia per quanto concerne la suddivisione interna degli spazi. Si segnala inoltre che nella visura catastale non compare la scala in cui è ubicato l'immobile.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata

Costi stimati: € 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 dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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	UM	Sup. lorda	Coeff	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	33,6	100%	33,6
Balcone	mq.	2,4	25%	0,6
		36,0		34,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 (**all.11**)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - zona D24 - Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI che dà quotazioni da 1.700,00 a

2.100,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato normale.

- F.I.M.A.A. - 2° Semestre 2021 - zona Selinunte/Rembrandt che dà quotazioni da 1.500,00 a 2.000,00 €/mq per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.650,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A/4	34,2	€ 1 650,00	€ 56 430,00
				€ 56 430,00

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 | € 56 430,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 2 821,50 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 2 700,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. | € 0,00 |

<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 50 655,00
arrotondato	€ 50 000,00

Prezzo base d'asta LOTTOUNICO al netto delle decurtazioni Occupato : Ricorre il caso	€ 35 000,00
---	-------------

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta locato con un canone di locazione pari a 250,00 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - zona D24 - Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI che dà quotazioni da 5,20 a 7,20 €/mq mese per le abitazioni di tipo economico in stato normale; il canone attuale è pari a 6,95 €/mq mese.

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo PEC e 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: 26/08/2022

l'Esperto Nominato

