

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 1041/2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOT.SSA CATERINA TRENTINI**
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano
via Tagliamento, 4

PROCEDENTE: Promossa da

ESECUTATI:



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano Telefono: 02-39216114

Fax: 02-700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via Tagliamento, 4**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **556**, particella **199**, subalterno **19**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo **LIBERO**

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 109.500**

da occupato: **€ 96.500 (arr.)**



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Tagliamento n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi, disimpegno e un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: **nessuno**

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

Intestati:

dati identificativi: foglio **556**, particella **199**, subalterno **19**

dati classamento:

Rendita: **Euro 479,01**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: **via Tagliamento, 4**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al **19/01/2023** Data: 19/01/2023

Numero Pratica: **T414645/2023**

1.4. Coerenze

dell'appartamento, da nord in senso orario: **corridoio parti comuni, altra u.i., via**

Tagliamento, altra unità immobiliare (CTU)

da rogito 1960: da rogito: a nord corridoio comune; ad est appartamento al mappale n. 1842 sub.22; a sud via Tagliamento; ad ovest appartamento al mappale n.1842 sub.20...."

della cantina: /

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Milano**

Fascia/zona: **periferica, Corso Lodi, Brenta**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: **abitazioni civili e d economiche**

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

Servizi offerti dalla zona: **tutti i servizi per acquisti, scuole e mezzi pubblici**

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a **290 mt fermata Brenta MM**

Collegamento alla rete autostradale: **a circa 1,8 Km svincolo "porto di Mare" autostrada del Sole**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Edificio di 7 piani fuori terra, quattro arretrati, oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '59-'61 del secolo scorso

- struttura: *"in cemento armato, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati"*
- facciate: **mattoni e intonaco a vista alternati; fascia a quota 0 in lastre di travertino liscio**
- coperture: **a terrazzo con camera d'aria**
- accesso: **portoncino in ferro pitturato nero;**
- scala interna: **a rampe parallele con gradini in marmo;**
- ascensore: **presente;**
- portineria: **presente ma non in uso.**
- condizioni generali dello stabile: **discrete;**

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Da rogito: *"appartamento di vani due e servizi al piano secondo della casa di recente costruzione, sita in Milano, via Tagliamento, 4"*

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, bagno e un balcone (CTU)

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: **singola (Sud);**
- pareti: **normalmente tinteggiate (da ripristinare colore), in ceramica nel bagno fino h 210 circa, porta ed in cucina fino ad h 200 circa beige istoriate;**
- pavimenti: **in piastrelle monocottura varie pezzature ceramica cucina, entrata e nel bagno; parquet ammalorato e sporco nella camera da letto (da lamare)**
- infissi esterni: **in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;**
- porta d'accesso: **blindata;**
- porte interne: **in legno con finitura legno pitturato e riquadratura in vetri;**
- imp. citofonico: **presente;**
- imp. elettrico: **sotto traccia;**
- imp. idrico: **sottotraccia;**
- imp. termico: **centralizzato a pannelli**
- acqua calda sanitaria: **non c'è; era prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina ORA MANCANTE;**
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;**
- impianto di condizionamento: **non presente;**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,90 circa;**
- condizioni generali dell'appartamento: **non ottime condizioni, quasi abbandonato da mantenere in toto.**

Cantina:

- porta d'accesso: /
- pavimento: /
- pareti e plafone: /

2.4. Breve descrizione della zona

Zona vicinissima a corso Lodi Corvetto e non distante da porta Romana quindi zona comoda per movimento con mezzi. Buona ricettività di locali e negozi al minuto. Non distanti anche supermercati. Prevalenza residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 7):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna



2.7. Certificazioni di idoneità statica: Non recepita nei documenti forniti dall'UT. Recuperato il collaudo strutture in ca del 1962.

2.8.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode l'avv. Murru, il **9/02/2023**, nel corso del quale è stato possibile accedere a tutti i vani del bene, era presente un'inquilina, senza contratto, che ha dichiarato di occuparli saltuariamente – *vedi verbale custode agli atti PCT* -

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato Presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello del 16/01/2023 (**all. 3**).

4 PROVENIENZA (all. ..)

4.1. Attuali proprietari

...) proprietà per la quota di **1/3** ciascuno In forza di accettazione tacita eredità in autentica, ordinato dal Tribunale di Milano del **16/03/2022**, numero 3886 di repertorio, trascritto presso Agenzia del Territorio 1 in data 13/04/2022 ai numeri **28916/20091**, in morte di ... , .. deceduta in data 27/04/2015.

NB Non risulta la successione della sig.ra

4.2. Precedenti proprietari

... nata in ... CF ... divenne proprietaria per l'1/1 di piena proprietà in virtù del verbale di pubblicazione di **testamento olografo** del **01/06/2012** ai numeri **303256/52756** di repertorio, rogante notaio Paolo Lovisetti di Milano registrato presso l'**Agenzia delle Entrate di Milano 1** in data **04/06/2012** al n. 19896, in morte di ... deceduto il 29/04/2012;

NB Non risulta la successione del sig.

... nato a ... divenne proprietario per l'1/1 di piena proprietà in virtù di certificato di **denunciata successione** per legge registrata all'Ufficio del Registro di Milano 4 in data 27/10/2011 al numero **16077/9990/11** trascritto presso l'**Agenzia delle Entrate**

di Milano 1 in data 15/11/2011 ai numeri 68705/46798, in morte di _____ nata a _____
" _____ I CF _____ deceduta in data 24/01/2011;

_____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 29/07/1960 ricevuto dal notaio Ricci Giovanni, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 3 in data 08/08/1960 ai numeri 36828/30010 (all. 4)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Aldo Massimo Finzi Longo Notaio in Milano alla data del 03/11/22 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.2)) alla data del 19/01/23 si evince:

- **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**

Nessuno

Eventuali note: /

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

- **Iscrizioni:** nessuna
- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/10/2022 rep.24871 trascritto il 11/10/2022 ai nn. 77713/5418 contro

(C.F./PIVA: _____)

(C.F./PIVA: _____)

(C.F./PIVA: _____)



per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà ciascuno in favore di

c.f.

• **Altre trascrizioni**

Non recepibili dalla ispezione ipotecaria del 19/01/2023 n.T4284495

5.2. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AGIM srl con sede in Milano, via Cucchiari, 3, che ha fornito le informazioni che seguono **(all.6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

proprietà: **21,64**

spese generali: **21,64**

acqua: **2,0**

ascensore: **24,60**

citofoni: 1

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio considerata per le spese va dal 1/10/2021 al 30/09/2022 più estratto conto 2023 comunicato dall'amm.ne.

Spese ordinarie annue di gestione immobile **circa 2.200 €** (desunti da consuntivi inviati)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € Tot. € 1.629,21 + 3.071,78 = **4.700,99**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **nessuna espressamente segnalata dall'amm.ne**

Cause in corso: rif. All. 6 amministrazione

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene**

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (10/3/2023).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili



No, per presenza di 5 gradini nell'androne con scale non dotate di elevatore meccanico elettrico di carrozzine o piattaforme disabili

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in via Tagliamento, 4, 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:

nessuno palesato o rilevato durante l'accesso atti (all.11) + indagini

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- LICENZA OPERE EDILIZIE 1959 n. 84754/2335 del 11/06/1959
- MODIFICA LICENZA 1960 n. 173268/33431 del 11/1960
- RELAZIONE TECNICA – CEMENTI ARMATI-COLLAUDO – 20/07/1959
- LICENZA OPERE EDILIZIE 1962 n. 69233/1766 del 17/04/1962
- RELAZIONE TERZA VISITA DEL 1962 prot. 69233 N.1766/1962
- Assenza certificato Agibilità/abitabilità non trovato nei documenti messi a disposizione dall'UT e consultati nella loro totalità
- Planimetrie CONCESSIONI 1959/1969 > 1973

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**

Gli abusi consistono in abbattimento di porzione di tavolato nel corridoio per accedere alla cucina e chiusura di altro porzione di tavolato per rendere la cucina autonoma (**vedi all. 1, 5**)

sono sanabili mediante: presentazione pratica comunale di sanatoria;

Costi stimati: pratica rilievo, stesura, sopralluogo etc **800 €** sanatoria **516 €** (variabile a seconda del giudizio dei funzionari dell'UT del comune di Milano)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**

Le difformità consistono in difformità planimetriche (vedi punto recedente) e

sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa per migliore disposizione interna con produzione nuova scheda catastale aggiornata da presentarsi dopo chiusura pratica comunale di sanatoria

Costi stimati: costo circa **400 €**



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.	52,8	100%	52,8
balconi	mq.	6,3	30%	1,9
		59,0		54,6
		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 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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona D15 – Periferica/ORTLES/SPADOLINI/BAZZI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Comune: MILANO

Valore mercato prezzo min. **1.900**/ prezzo max. **2.200** €/mq

- **Più Prezzi Milano – CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO**

Città settore Sud via Tagliamento, 4

Zona: corso Lodi

valore di compravendita prezzo min. 1.600 / prezzo max.2.300 (Euro/mq)



- **BORSINO IMMOBILIARE**

Quotazioni Zona Ortles, Lodi, Spadolini

Abitazioni in stabili seconda fascia valore **min 2.470** valore max **2.872 €/mq**

- **Agenzie in zona** (Fondocasa, d.i. Marzio Lamperti, Pia-Re immobiliare, Santamarta Immobiliare min **3.900** max **6.000 €/mq**
- **Requot** con valutazione ad hoc circa **1.600 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,6	€ 2.200,00	€ 120.120,00
				€ 120.120,00

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 001	€ 120.120,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.006,00
•	
Spesecondominio arretrati	€ 4.700,99
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 109.413,00
arrotondato	€ 109.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA CATASTALE + MAPPA + CONFRONTI
2. ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE + VISURA STORICA
3. ADE - CONTRATTI LOCAZIONE LIBERO
4. ATTO DI PROVENIENZA 1960_compressed.pdf
5. PLANIMETRIE CONCESSIONI_compressed.pdf
6. CONSUNTIVO SOSPESI CONDOMINIO
7. NO APE
8. DOCUMENTI COMUNE_compressed.pdf
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO
10. VALUTAZIONI PUBBLICATE
11. DESTINAZIONE URBANISTICA
12. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi 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: 13/03/2023

Emanuele Bianchi