

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1350/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in MILANO

Viale Monza, 19



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto 1 - appartamento

Bene in Milano, Viale Monza, 19

Categoria: A/5 [Abitazione di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio **232**, particella **297**, subalterno **19**.

### Stato occupativo

Corpo U: occupato.

### Contratti di locazione in essere

Presente contratto di locazione opponibile.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 108.750,00

Da occupato: € **87.000,00**



# LOTTO 1

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Viale Monza, 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e locale bagno.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della sig.ra

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

Intestati:

1) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

dati identificativi: **fg. 232 - part. 297 - sub. 19**

categoria: A/5

classe: 5

consistenza: 2 vani

superficie catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte: 54 mq

Indirizzo: Viale Monza n. 19 – piano 3.

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

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: altra proprietà;

est: Viale Monza;

sud: altra proprietà;

ovest: ballatoio 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 / Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

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: chiesa, farmacia, centro sportivo, servizi commerciali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 500 m linea autobus 55 e 62, NM1. A meno di 200 m linea metropolitana M1 Pasteur.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km, collegamento con autostrada A51 - tangenziale Est di Milano per successivi collegamenti A4.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano terzo di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra realizzato presumibilmente nei primi anni dello scorso secolo (ante 1967). Il condominio risulta costituito da un edificio di ringhiera "Vecchia Milano" dotato di cortile pertinenziale e ballatoi comuni.

- struttura: muratura portante;
- facciate: tradizionali, tinteggiate;
- accesso: cancello carraio metallico su androne comune;
- ascensore: presente, con utilizzo esclusivo (con chiave);
- portineria: NON presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo ultrapopolare, posta al piano terzo, composta da soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio igienico disimpegnato;

#### Appartamento:

- esposizione: doppia (est ed ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno a tutt'altezza e nell'angolo cottura fino ad h 1,50 m;
- pavimenti: piastrelle di ceramica ubicazione: tutto l'appartamento
- infissi esterni: prospicienti su corte interna in legno vetro singolo, prospicienti la pubblica via in alluminio con vetro camera;
- oscuranti: persiane a battente in legno, ubicazione: tutto l'appartamento;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in legno e vetro per il locale principale; a libro, in legno, per la camera; a soffietto, in pvc, per il locale wc;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas "Riello residence" e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: altezza massima 3,00 m, ad esclusione del disimpegno con h 2,20 m;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Milano, nella periferia nord-est di Milano, ad una distanza di circa 4 km dal centro del capoluogo lombardo. Viale Monza è a destinazione prevalentemente residenziale ma inserita in una zona commerciale ed ottimamente dotata di principali servizi ed attività commerciali.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

A seguito di visura al CEER Lombardia è emersa la presenza di ACE scaduto in data 12.03.2022 cod. identificativo 15146-016877/12 – Classe energetica G – IPE 199.00 Kwh/mq redatto dal Soggetto Certificatore Alberto Galeano. Si veda " **all. 3**".

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevati.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevati.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/02/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità dei conduttori, si è rilevato che l'immobile è occupato dagli stessi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si evince la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, stipulato in data 01/10/2021 con decorrenza dal 01/10/2021 per la durata di anni 4 con scadenza 30/09/2025, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14/10/2021 al n. 009267-serie 3T

e codice identificativo TNN21T009267000MD.

La Proprietaria [REDACTED] concede in locazione l'immobile al Conduttore [REDACTED]



Per questo motivo l'immobile si dichiara "Occupato con contratto opponibile".

**(all. 4)**

#### 4 PROVENIENZA (all.5)

##### 4.1. Attuale proprietà (ante ventennio)

- dal 02/12/1985 ad oggi

XXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX

Proprietà per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Pietro VILLA in data 02/12/1985, rep. nn. 195926, registrato in data 06/12/1985 al n. 61546 serie 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/12/1985 ai nn. 41485/30407. La proprietaria si dichiara nubile al momento dell'atto.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Giulia Messina VITRANO, alla data del 03/12/2021, 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 22/03/2022 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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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



- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 27/04/2021 ai nn. reg. gen. 31912 reg. part. 5282 derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo in data 29/12/2020, n. di repertorio 1369

a favore di: Purple SPV S.r.l. con sede in Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV) - C.F. 04846340265,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

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

Importo ipoteca € 300.000,00, importo capitale € 732.595,90.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 232 – p.lla 297 – sub. 19, abitazione di tipo ultrapopolare A/5 in Viale Monza, 19 - piano 3.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/11/2021 rep. 2054 trascritto 03/12/2021 ai nn. reg. gen. 95734 reg. part. 66598,

in favore: PURPLE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV), CF. 04846340265,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

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 232 – p.lla 297 – sub. 19, abitazione di tipo ultrapopolare A/5 in Viale Monza, 19 - piano 3.

- **Altre trascrizioni**

-

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Dott. Marrone Michele con sede in Milano (MI), Corso XXII Marzo, 32, che ha fornito le informazioni che seguono (*si veda all. 7*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 54/1000.

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.450,00 circa.



Spese insolite gestione 2020/2021: € 0,00

Spese insolite gestione 2021/2022: € 0,00

E' stato dato incarico ad una società per la verifica e valutazione della possibilità di usufruire di detrazioni ed interventi inerenti il superbonus 110%.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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 insolite 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 dalla prima verifica in corso di sopralluogo l'immobile è accessibile a 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 anteriore al 1967, e successivamente NON sono state eseguite opere che prevedano il rilascio di titoli abilitativi.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Milano in "Ambiti di Rigenerazione urbana – Nuclei storici esterni" – art. 15.6 e ADR – "Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Tessuti urbani a cortina" (art. 21.2) 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.8):

Non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia presso il Comune di Milano.

### 7.2 Conformità edilizia e catastale e regolarizzazione

Si valuta che le difformità rilevate tra la planimetria catastale in atti del 1985 e lo stato dei luoghi (il locale bagno si trova sulla destra e non sulla sinistra) derivino da un mero errore grafico. Per questo motivo si ritiene necessaria la presentazione di un aggiornamento della planimetria catastale per "corretta identificazione grafica" tramite presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate, per un costo di circa **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:

U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
mq.	50,0	100%	50,0
			0,0
	<b>50,0</b>		<b>50,0</b>
	mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.150,00 (Euro/mq)



## 9.3 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultrapopolare	A5	50,0	€ 2.300,00	€ 115.000,00
				<b>€ 115.000,00</b>

## 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

• <b>VALORE LOTTO 1</b>	€ 115.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 108.750,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto nel caso di Occupato :</u></b>	87.000,00 €
<b>arrotondato</b>	<b>€ 87.000,00</b>

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

Dalla verifica del contratto di locazione di cui sopra, si evince un canone annuo pari ad € 6.600,00, ovvero di 550,00 € mensili (salvo spese condominiali, a parte) che risulta congruo rispetto ai prezzi medi di mercato in zona per immobili simili.



## 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: 05/04/03/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

### **ALLEGATI**

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

