

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 956/2021

Giudice delle esecuzioni **dottorssa Maria Gabriella Mennuni.**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da un appartamento al primo piano
sito in via Busseto 2 a Milano (MI).

Aggiornata il 12.10.2022



Vista dalla strada.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) in via Bruno Busseto 2, primo piano.

Categoria A5, Abitazione di tipo ultrapopolare.

Dati Catastali: Foglio 621, Particella 23, Subalterno 710.

Stato occupativo

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

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 63.500



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 (corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Bruno Busseto 2, unità ad uso abitazione, primo piano.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.11.2021.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di, nata in ... il, C.f., residente in via a ... (...), 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 621, Particella 23, Subalterno 710.**

Dati classamento: zona censuaria 3, categoria A5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 57 mq, escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale 200,13 Euro.

Indirizzo: via Bruno Busseto 2 a Milano (MI).

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

Visura catastale attuale.

1.4 Coerenze.

- Appartamento, primo piano, confina da Nord in senso orario con altra proprietà, spazi comuni, altra proprietà, via Rogoredo, via Busseto.
- **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.

L'edificio in questione si colloca non lontano da una delle arterie principali che connettono l'*hinterland* alla città di Milano, all'interno del quartiere Rogoredo.

Rogoredo è un quartiere situato a Sud-Est di Milano, compreso nel Municipio 4; il suo nome deriva dal latino e significa "bosco di roveri". Il quartiere nasce come una Pieve, unita poi definitivamente al comune di Milano nel 1923.

Rogoredo conobbe nel XIX secolo un importante processo di industrializzazione; infatti, a partire dall'insediamento di uno stabilimento per la lavorazione dell'acciaio (Acciaieria Redaelli) si sviluppò un ampio polo industriale.

Oggi Rogoredo ha perso in parte la propria vocazione industriale, grazie a questa origine però è un quartiere molto popoloso.



Oggi qui a sede la omonima stazione ferroviarie, una delle più importanti della città di Milano; alla città inoltre è ben connesso anche mediante la linea 3 (gialla) della metropolitana.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, la zona è, come già detto, piuttosto popolosa.

Rogoredo fa da cerniera tra Milano e la vicina San Donato, che presenta caratteristiche molto simili al quartiere, configurandosi di fatto, dal punto di vista dell'urbanizzazione, come un continuum urbano.

La zona è caratterizzata da una notevole presenza di verde ex agricolo e libero. La zona, che è oggi caratterizzata principalmente dalla presenza di attività di tipo terziario, annovera numerose aziende che hanno in zona la propria sede (tra queste anche Sky S.p.a.).

Si tratta di un quartiere ben connesso al centro città, e anche alla rete viaria extraurbana. Infatti, il quartiere oltre ad essere ben connesso al centro città tramite la linea metropolitana (linea 3) è sede di una delle stazioni più importanti del Capoluogo, che permette di viaggiare in tutta Italia (da qui, infatti, partono le linee ferroviarie veloci). Inoltre, è ben connesso anche dalla rete viabilistica extraurbana, grazie alla vicinanza all'autostrada A1.

Le potenzialità dell'area è sicuramente la ottima connessione con la rete di trasporto nazionale: è un luogo ideale per chi viaggia, ed al contempo è ben connessa al centro città.

Inoltre, di recente, nel quartiere è in atto un'ampia riqualificazione che ha avuto inizio con la costruzione del quartiere Santa Giulia.

In sintesi.

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica: Quartiere Rogoredo (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 Rogoredo), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è San Donato (dista circa 900 m) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km l'accesso alla A1 (Autostrada Milano Napoli), 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 oggetto della relazione sorge su un lotto rettangolare; l'edificio presenta pianta ad "L", è posto all'incrocio tra via Busseto, via in cui è ubicato l'accesso al fabbricato, e via Rogoredo. L'edificio presenta quattro livelli fuori terra e un livello seminterrato.

I prospetti principali (sulle vie Busseto e Rogoredo) presentano un disegno chiaro e riconoscibile, un alto zoccolo in cemento tinte di bianco sottolinea il primo livello, che accoglie alcune attività commerciali, i livelli superiori presentano finestre allineate su ogni piano, finitura ad intonaco tinte nei toni del giallo Milano e del bordeaux. La porzione posta ad angolo tra le due vie è simmetrica, sottolineata da decorazioni nei toni del rosso e da un'altezza superiore rispetto al corpo di fabbrica principale. Nel complesso i prospetti principali si trovano in un buono stato di conservazione.

I prospetti secondari, sul cortile interno, sono semplici, presentano finitura ad intonaco tinte nei toni del giallo, sono scanditi orizzontalmente dalla presenza del ballatoio, posizionato su tutti i livelli, che consente l'accesso alle diverse unità immobiliari. I prospetti secondari sono condizioni scarse di manutenzione.

Si accede al fabbricato da via Busseto, tramite cancello carrabile e pedonale in profili in ferro, tinte nei toni del marrone, che consente l'accesso al cortile interno. Dal cortile interno è possibile accedere alla scala che consente di collegare i diversi livelli del fabbricato.

L'edificio nel complesso richiede manutenzione ordinaria e straordinaria.

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni pieni;
- facciate: finitura a intonaco tinte nei toni del giallo, giallo Milano e del bordeaux;



- Accesso al fabbricato dalla strada: cancello pedonale e carrabile in ferro;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;

Condizioni generali dello stabile: scarse.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al primo piano; si accede attraverso portoncino blindato alla zona soggiorno/cottura, che consente l'accesso agli altri ambienti della casa: una camera e un bagno.

All'interno della camera da letto è presente un sopralco in arredo (che non rispetta i requisiti di altezza / dimensione rispetto allo spazio sottostante. Dalla zona cottura si accede ad un balcone con affaccio su via Rogoredo.

La pavimentazione e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, fatta eccezione per il soggiorno con pavimentazione in laminato effetto legno; i serramenti esterni sono in pvc nei toni del bianco con vetro doppio, le chiusure sono persiane in Pvc nei toni del Marrone.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia collocata a lato dell'ingresso in nicchia ed è distribuito mediante radiatori in alluminio collocati in tutti gli ambienti.

Il bagno presenta 4 apparecchi sanitari, mentre la lavatrice è collocata nello spazio antistante il bagno.

Il contatore del gas è collocato all'interno dell'unità immobiliare, accanto all'ingresso, il contatore elettrico è esterno all'unità immobiliare in spazio comune.

Nel complesso, l'appartamento necessita di operazioni di manutenzione.

In sinetsi.

- singola esposizione;
- un bagno cieco;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche e laminato effetto legno.
- porta d'accesso: blindata;
- infissi esterni: in pvc nei toni del bianco con vetro doppio;
- porte interne: in legno tamburato.
- impianto citofonico: presente solo audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo, distribuito mediante radiatori in alluminio;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizi igienici: bagno con attacco per quattro apparecchi sanitari, la lavatrice è collocata nel disimpegno;
- impianto di condizionamento: non presente;

Condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni.

2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica 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.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10.11.2021, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode il notaio Giovanni Gallizia di Vergano; si è constatato che l'immobile risulta abitato da persone senza titolo e parzialmente ingombro di oggetti e/o cose.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato. (Allegato B).

4. PROVENIENZA (Allegato C).

4.1 Attuali proprietari.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.2 Precedenti proprietari.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio Carmelo Candore, notaio in Arcisate, 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)** si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
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 22.06.2009 ai numeri 6.592/31.884, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con a [REDACTED]

Pignoramenti.

- **Pignoramento** del 21.07.2021 numero di repertorio 11.736 del 02.08.2021, trascritto il 21.09.2021 all'Ufficio di pubblicità di Milano 1, ai numeri 50.766/72.898 a [REDACTED]

5.3 Trascrizioni

Compravendita trascritta a Milano il 22.06.2009, ai numeri 19.867/31.883, derivante da atto tra vivi-compravendita, con [REDACTED]

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. **CONDOMINIO.**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, il Condominio di via Busseto 2 a Milano (MI).

Il Codice fiscale del Condominio è 80234060152 [REDACTED]

L'unità immobiliare, contraddistinta al sub. 710, ha una caratura di 28,04 millesimi e produce, come da preventivo di gestione approvato per l'anno 2021 spese ordinarie annue per Euro 780.

L'anno 2020 ha prodotto un consuntivo approvato pari a Euro 624,89; mentre per l'esercizio in corso, non ancora terminato la quota ammonta a 780. Quindi, in definitiva, la morosità pregressa per gli esercizi 2020 e 2021 ammonta a Euro 1.404,89.

Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata nelle ultime annualità.

Alla data della perizia il debito verso il condominio ammonta a Euro 6.186

Il Condominio è privo di un'APE (da stilare nei prossimi mesi)

Non vi sono cause in corso tra la proprietà ed il Condominio di via Busseto 2

Nessuna portineria è presente.

Esiste una servitù di passo dall'androne di ingresso rispetto al civico di via Busseto 4 (Ex Busseto 2).

Si allega copia del Regolamento di Condominio (**Allegato H**).

7. **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

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

Il 21.10.2021 si è fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Milano. Il 14.12.2021 si è fatta la visura dei fascicoli. Essi erano riferiti ad un altro immobile (il fabbricato oggi identificato con il civico 4 della via Busseto e che precedentemente era identificato con il civico 2 a posto di quello in questione) salvo pochissimi documenti. Al ricevimento del preventivo per le copie dei pochi documenti utili si è provveduto a corrispondere le spese ma non si è ancora ricevuta la documentazione informatizzata.

Pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto della relazione.



- Si tratta, comunque, di un immobile ante 1967 la cui Licenza di agibilità numerata al progressivo 998 risale al 25.09.1933, P.g. 46.325/8.418 del 1931.

7.2 Conformità urbanistica.

Nulla si può dire, pertanto, circa la conformità edilizia e urbanistica. Verosimilmente il fabbricato è conforme.

7.3 Conformità edilizia.

In ogni caso anche senza poter ancora disporre della documentazione edilizia, si rileva che la presenza del soppalco, la mancanza di serramenti tra zona giorno e locale bagno (mancanza di un antibagno chiudibile) rendono l'immobile verosimilmente non conforme dal punto di vista edilizio.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, nulla si poteva dire circa la conformità catastale dell'immobile, le planimetrie catastali conservate presso il Catasto del Comune di Milano risultano, infatti, poco chiare (**Allegato G**). **Attualmente (dopo la variazione catastale del 2022), l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale.**

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 |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| appartamento | | | | | |
| primo piano con balcone | 45,00 | 38,83 | 2,00 | 0,30 | 45,60 |
| totale | | | | | 45,60 |

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 2021 – zona D15 –che dà quotazioni per Abitazioni di tipo Economico in stato di conservazione Normale **da Euro/mq 1.200 a Euro/mq 1.700**
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2021, zona provincia, Settore Est. valori **da Euro/mq 1.600 a Euro/mq 2.100**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato nello specifico segmento immobiliare.

9.2 Valutazione.

| | Categoria catastale | Superficie omogeneizzata | Valore per mq (Euro) | Valore complessivo (Euro) |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| appartamento | A3 | | | |
| primo piano con balcone | | 45,60 | | |
| totale | | 45,60 | 1.500,00 | 68.400 |

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 | 68.400 |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi | 3.420 |
| Spese condominiali dell'ultimo biennio | 1.404,89 |
| Prezzo a base d'asta per il lotto unico, <u>al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u> | 63.575,11 |
| arrotondato | 63.500 |

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.

Omissis

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Omissis



12 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

- Soppalco in arredo non regolamentare.
- Esiste una servitù di passo dall'androne di ingresso rispetto al civico di via Busseto 4 (Ex Busseto 2) a Milano.

La sottoscritta, 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 alla proprietà a mezzo posta ordinaria.

La sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 10 gennaio 2022

Aggiornata il 11.10.2022



A circular blue stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI MILANO" is visible. The stamp contains the name "ALESSANDRA UBERTAZZI" and the number "10083". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Anna Maria Ubertazzi".

l'esperto nominato,

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. Visure storiche per immobile e visura attuale (dopo la variazione del 2022)
- F. Planimetrie catastali.
- G. Atti di fabbrica e progetti edilizi.
- H. Regolamento di condominio.
- I. Questioni condominiali

