

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 2995 /2016

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

RELAZIONE DI STIMA – copia per pubblicazione
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento monolocale**
in Milano, via Ornato n. 113



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Luigi Ornato n. 113

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 44, particella 195, subalterno 58,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.000,00

da occupato: € 60.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Luigi Ornato n. 113, in complesso condominiale degli anni Sessanta del Novecento, al piano sesto (settimo fuori terra) appartamento monolocale con cucina, servizio e balcone, oltre solaio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **xxxxxx xxxxxxxx** nata a MILANO il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

xxxxxx xxxxxxxx nata a MILANO il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 44 Particella: 195 Sub.: 58**

dati classamento:

cat. A/3 classe 1 consistenza 3 vani Sup. cat. totale: 33 m² escluse aree scoperte: 33 m²
R.C. Euro 240,15

Indirizzo: VIA LUIGI ORNATO n. 113 piano: 6-8;

Partita: 150344

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 44 - Particella 195

Scheda catastale: del 10/06/1964

1.4. Coerenze

Abitazione: altra proprietà su due lati, pianerottolo e vano scala comune, cortile comune.

Solaio: corridoio comune, altra proprietà, cortile, altra proprietà

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

nota di trascrizione

- nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica – quartiere Niguarda

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: Nel raggio di 500 m. sono presenti attività commerciali di dettaglio, supermercato Lidl, il Parco Nord, Centro sportivo. Nel raggio di 700 m. complesso scolastico, centro medico, supermercato Coop ecc.

Principali collegamenti pubblici: Tram n. 4, autolinea nn. 83 e 166 a 100 m; autolinee nn. 40, 52, 708 a 150 m

Collegamenti alla rete viaria sovralocale: strada Nuova Valassina

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale edificato a partire dal 1962 dalla Soc. Cooperativa Case Popolari Niguarda, situata nel fabbricato denominato "Casa B", alto otto piani fuori terra oltre interrato e sottotetto non abitabile.

- struttura: c.a.;
- copertura: a falde in latero-cemento, con rivestimento in tegole marsigliesi;
- pareti perimetrali: muratura spess. 20 cm ca;
- facciate: rivestimento esterno in lastre con impasto di cemento e pietra (Fulget) di colore rosso scuro, intervallate da fasce intonacate e fasce orizzontali in martellinato. Al piano terra è presente un rivestimento in lastre di pietra;
- accesso: da via Ornato tramite cancello su cortile condominiale. Dal cortile tramite portoncino in alluminio su scala condominiale;
- ascensore: presente doppio ascensore;
- portineria: presente;
- riscaldamento: centralizzato, distribuzione nelle unità immobiliari con termosifoni;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Monolocale posto al sesto piano, costituito da disimpegno, locale, servizio completo, cucina e balcone.

Appartamento:

- esposizione: singola a ovest;

- pareti: tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: termosifoni in ghisa con termovalvole;
- acqua calda sanitaria: presente scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca ;
- altezza dei locali: m. 2,88 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri (immobile tenuto in ordine, ma mai ristrutturato).

Solaio (penultimo sulla sinistra, sulla porta è presente la sigla "L.r.");

- pavimenti: al rustico;
- soffitti: inclinato, finitura al rustico;
- porta d'accesso: in ferro;
- altezza: h, media circa m. 1,30

2.4. Breve descrizione della zona

Zona Niguarda-Nord, in posizione intermedia tra il borgo storico e il Parco Nord, zona ben servita dai mezzi pubblici di superficie e da servizi di quartiere

2.5. Certificazioni energetiche:

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 03/09/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non riscontrata in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non riscontrata in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 14/07/2021 e consentito dalla proprietaria che confermava di occupare l'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 06/03/2020

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- **xxxxxx xxxxxxxx** nata a MILANO il xxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 libera di stato (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica DE CICCIO ALESSANDRO notaio in Pioltello Repertorio 15402/7082 del 20/06/2006 trascritto a Milano 1 in data 29/06/2006 - Registro Particolare 29082 Registro Generale 51124.

Contro xxxxxxxxxx

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di **xxxxxx xxxxxxxx** nato a Milano il 23/01/1912, per acquisto con atto in autentica Notaio Giancarlo Bottaro di Milano in data 20/07/1964 rep. 13088 trascritto il a Milano 1 il 01/08/1964 - Registro Particolare 36698 Registro Generale 45330
- Con atto a rogito Notaio Giovanni Averoldi di Monza in data 27/03/2001 rep. 84.750/19.546 trascritto a Milano 1 il 02/04/2001 - Registro Particolare 12423 Registro Generale 17966 il Sig. Lotteri Alberto nato a Milano il 23/01/1912, ha venduto a "**xxxxxx xxxxxx**" il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data del 03/09/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/06/2006 - Registro Particolare 10971 Registro Generale 51125 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio DE CICCO ALESSANDRO in data 20/06/2006 rep. 15403/7083

a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA Unipersonale con sede in Parma c.f. 02113530345

contro xxxx xxxxxxx

Importo ipoteca € 111.750 di cui € 74.500 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/12/2016 rep. 57166 trascritto il 13/01/2017 - Registro Particolare 1482 Registro Generale 2308 contro xxxxxx xxxxxx sopra identificata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio via Ornato 111-113 Milano

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'SAFIM sas di dr. Rodolfo Giovanzana' che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 8*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,18 /1000

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile indicate dall'Amministratore: circa € 900-1.100 comprensive di spese generali, proprietà, acqua, riscaldamento, ascensore

Spese condominiali non pagate relative a tutti i condomini (sono presenti approssimativamente 168 condomini) da consuntivo 2019-20 ad oggi ancora non approvato causa pandemia: € 94.000 circa (sono presenti molti piccoli crediti inferiori ai 300 euro e circa 10 posizioni con importi superiori ai 1.000 euro, tra queste n. 2 superiori ai 20.000 euro).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie deliberate

Cause in corso: alcune per recupero crediti

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

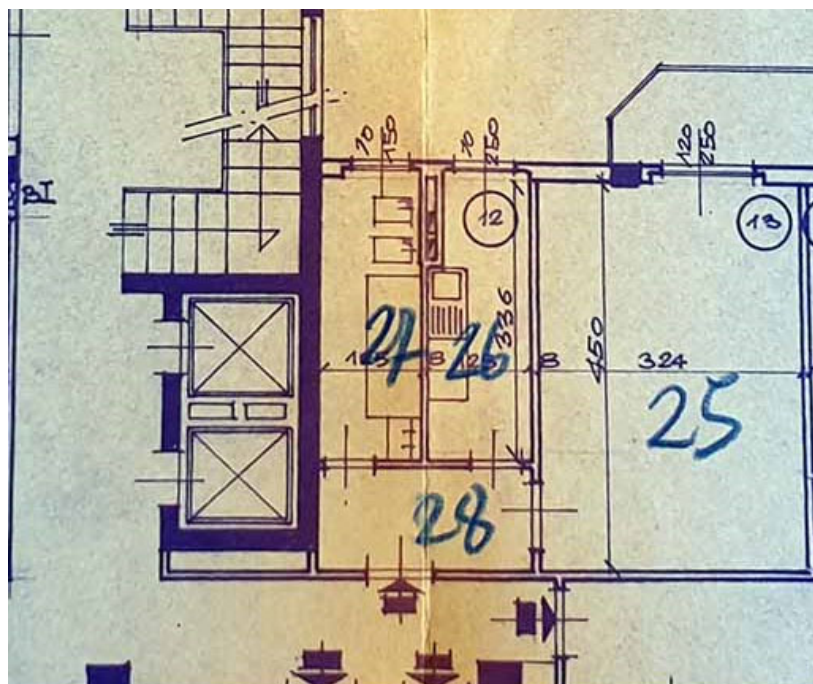
Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata agli uffici preposti del Comune richiesta di accesso atti edilizi e modifiche in data 18/02/2020 protocollata con P.G. 89769/20.

In data 14/04/2020 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia ha comunicato che gli atti Prog. 6927/12 risultano irreperibili, senza però specificare la natura di tali atti. In data 21/09/2021 sono stati visionati gli atti di fabbrica.

7.1. Pratiche edilizie :

- Licenza per Opere edilizie in data 11/10/1962, atti 108726-2961 rilasciata a Soc. Case Popolari Niguarda coop. arl per la costruzione di fabbricato di otto piani fuori terra ad uso abitazione con annesse autorimesse
nota: tra le opere autorizzate non sono menzionati gli esercizi commerciali al piano terra
- Agibilità / abitabilità / nulla osta ad abitare: non presente



7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare conforme alla pratica edilizia riscontrata

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme alla scheda catastale depositata

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, 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.	30,0	100%	30,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
solaio con h. magg. di m 1.5	ca mq.	2,5	25%	0,6
		35,5		32
		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, 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) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- analisi delle vendite tramite asta giudiziaria
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: D33 Periferica Niguarda/Bignami/Parco Nord

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

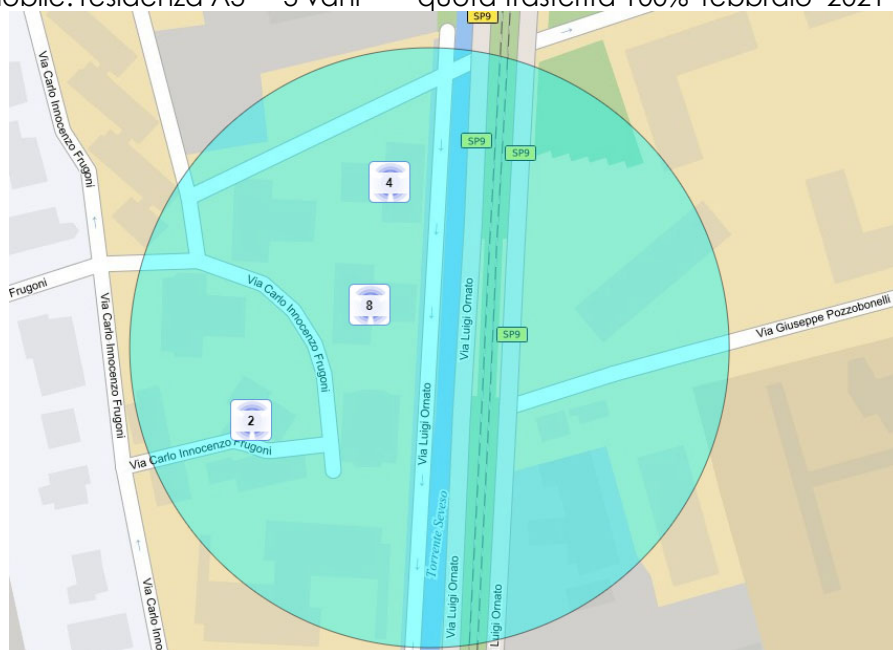
Valore di mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.900 (Euro/mq)

Con interrogazione del portale delle vendite giudiziarie è stata riscontrata la vendita tramite asta nel medesimo stabile di appartamenti con caratteristiche simili, con un'ulteriore indagine è stato rilevato il prezzo di aggiudicazione a corpo di una unità per € 67.500,00

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate in particolare le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa, distanti non più di 100 m:

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 75.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% maggio 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 80.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% novembre 2019
- C) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% novembre 2019
- D) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 75.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% maggio 2020
- E) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 100.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% luglio 2020
- F) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 75.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% settembre 2020
- G) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 90.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% ottobre 2020
- H) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 98.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% dicembre 2020
- I) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 79.000,00 euro
 Immobile: residenza A3 - 3 vani quota trasferita 100% febbraio 2021



9.3. Valutazione LOTTO 001

Tenuto conto delle rilevazioni che precedono e considerate le caratteristiche specifiche dell'unità oggetto di stima, si valuta il bene come segue:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Monolocale	A3	32,0	€ 2.343,75	€ 75.000,00

€ 75.000

Il valore al mq ottenuto è maggiore rispetto a quello rilevato dall'Agenzia delle Entrate che però è calcolato come media di valori rilevati in una zona molto ampia. Inoltre per l'immobile oggetto di perizia incide significativamente la zona servita molto bene dai mezzi del trasporto pubblico di superficie e la dimensione piccola.

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	€ 75.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 69.250,00
arrotondato	€ 69.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 60.000,00

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

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- nessuna

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 03/09/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco