

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n°712/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Giambellino n°98



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento - Bene in Milano, via Giambellino n° 98, piano T

Categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)

Dati Catastali: foglio **511**, particella **65**, subalterno **19**

Corpo B

Vano di solaio sottotetto - Bene in Milano, via Giambellino n° 98, piano 4°

Categoria: **C/2** (locali di deposito)

Dati Catastali: foglio **511**, particella **65**, subalterno **63**

Stato occupativo

Il sopralluogo non occupato.

Contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero appartamento: **€ 77.000,00**

da occupato: **€ 70.000,00**



LOTTO UNICO

Appartamento (A) + Vano di solaio soffotetto (B)

1. IDENTIFICAZIONE DE BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano, via Giambellino n° 98**, consistente in un monolocale, posto al piano terra, costituito da ingresso, un locale con angolo cucina, e bagno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificazione del catasto e dell'ubicazione del Comune di Milano come segue (art. 2773 c. 13)

Intestati:

Tallarita Angelo, nato a Milano il 29-05-1977, C.F. TLLNGL77E29F205R (quota 1/1)

Dati identificativi immobile: foglio **511**, particella **65**, subalterno **19**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 2 vani; sup. catastale totale 31 m²; totale escluse aree scoperte 31 m², rendita € 201,42.

indirizzo: **Comune di Milano, via Giambellino n. 98**, piano T;

dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: corridoio comune, parti comuni, cortile, proprietà di terzi.

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

Nessuna

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Milano, via Giambellino n° 98**, consistente in un vano di solaio posto al piano quarto, con vincolo pertinenziale dell'appartamento di cui al corpo A.



1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

1.8. Identificazione univoca del bene nel Comune di Milano come segue (art. 474 c. 5)

Intestati:

Tallarita Angelo, nato a Milano il 29-05-1977, C.F. TLLNGL77E29F205R (quota 1/1)

Dati identificativi immobile: foglio **511**, particella **65**, subalterno **63**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 2; consistenza 6 m²; sup. catastale totale 10 m²; rendita € 6,51.

indirizzo: **Comune di Milano, via Giambellino n. 98**, piano 4°;

dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

1.9. Coerenze

Del vano solaio da nord in senso orario: corridoio comune, mappale 68, cortile, solaio di terzi.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano,

Fascia/zona: Giambellino, piazza Frattini, Alzaia Naviglio Grande

Tipologia prevalente: residenziale, commerciale e terziario.

Destinazione edificio: residenziale

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

Servizi presenti nella zona: Centro sportivo Canottieri Olona, Polisportiva Lombardia 1, libreria Mondadori Point, market DM Italia, Mediawordl di via Troja, negozi, farmacia, sportelli bancari, ristoranti, supermercato Lidl.

Principali collegamenti pubblici: in via Giambellino tramvia n.14, n.2 (Naviglio Grande), autobus linea urbana n. 98 (via Bellini) e n. 50 (via Lorenteggio)

Principali collegamenti viabilistici: verso est centro Milano da via Giambellino acceso a circonvallazione via Misurata, verso ovest SS494 Milano Abbiategrasso, (via Lorenteggio verso A50 tangenziale ovest, uscita Corsico).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il civico 98 di via Giambellino, è costituito da un complesso immobiliare composto da due fabbricati edificati tra il 1928 e il 1953. L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è il fabbricato A, che è costituito da quattro piani fuori terra, più piano sottotetto. Si



accede all'edificio A, mediante cancello posto su via Giambellino che immette nel percorso pedonale e carraio all'interno del cortile, pavimentato con mattonelle autobloccanti.

Lo stato di conservazione delle parti comuni e delle facciate è buono.

Struttura in elevazione: muratura in mattoni;

- solai: in cemento e laterizio;
- copertura edificio: a falde rivestimento in tegole marsigliesi;
- accesso esterno via Giambellino n°98: cancello carraio e pedonale in ferro;
- accesso fabbricato A: porta in pvc verniciato e vetro;
- interno corridoio comune - pareti: intonaco, pavimenti: mattonelle in graniglia;
- pluviali in alluminio verniciato;
- cancelli in ferro;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente; esistente il servizio di pulizia e smistamento posta
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Come indicato sul regolamento di condominio, tutti i condomini hanno diritto di accesso all'interno del cortile con sosta di un autoveicolo per il solo tempo necessario alle operazioni di carico e scarico.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 e 4 planimetrie e all. 6 foto)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Giambellino n°98, fabbricato A, consistente in un monolocale al piano terreno, così costituito: area ingresso, locale con angolo cottura, bagno. Altezza interna mt. 3.50. Nel locale è presente un'area soppalcata, avente accesso da scala. Si precisa che il soppalco è abusivo e non risulta conforme alle norme edilizie. H sottostante l'area del soppalco mt. 1.87.

Corpo A Appartamento

- esposizione: affaccio nord-ovest;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: con doppio vetro, in alluminio anodizzato;
- sistema di oscuramento: persiane a battente;
- porte interne: in legno;
- pareti dei locali: normalmente tinteggiate;
- rivestimento bagno: piastrelle in ceramica h mt. 1.90
- rivestimento parete cucina: piastrelle in ceramica e intonaco;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- impianto tv digitale terrestre;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3.50 circa;



- condizioni generali di manutenzione: mediocri

Corpo B Locale Solaio

Il vano di solaio è ubicato al piano quarto, con accesso mediante scala condominiale. La pavimentazione è in battuto di cemento, la porta del locale è in legno.

2.4. Certificazioni energetiche

Dall'indagine eseguita presso il catasto energetico non risulta per l'immobile depositata alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

La documentazione relativa all'impianto in allegato 13.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Defenzione del bene:

Il sopralluogo all'appartamento da parte della scrivente è avvenuto in data 20-05-2021.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 29 ottobre 2020 (**all. 15**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11 e 12**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà



4.2. Precedente proprietà

|
<
/
|

4.3

<
F
/
T
|

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 29 ottobre 2020 **(all. 15)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 7)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.11 e 12)** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- **Eventuali note/osservazioni: nessuna**

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

- **Iscrizioni**



n.98, censito al foglio 511, mappale 65, sub 19 e sub 63.

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (**all. 11 e 12**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 15**) non ha rilevato ulteriori formalità:

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Calvi Srl, con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione di pertinenza del bene pignorato:

Spese consuntivo 2019-2020 = € 982,91 Spese preventivo 2020-2021 = € 964,89

Debito residuo maturato per la posizione in oggetto: € 6.361,00

Millesimi di proprietà unità immobiliare: 12,12

Non sono state approvate, né sono previste spese straordinarie.

Il riscaldamento dell'immobile è di tipo centralizzato (**doc. all. 13**).

Regolamento di condominio in allegato 14

Non ci sono attualmente nel condominio altri procedimenti giudiziari in corso.

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accesso all'unità immobiliare posta al piano terra mediante uno scalino. Per l'accessibilità dovrà essere ristrutturato il bagno dell'alloggio.



7. REGOLARITA' 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 ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II, Capo V, di cui all'art. 21 e in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico di cui all'art.17 (**all.9**)

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

Presso la Cittadella degli archivi di via Gregorovius 15 del Comune di Milano dalla scrivente è stata visionata la seguente documentazione edilizia, relativa agli originari atti di fabbrica dell'immobile:

- Licenza di occupazione n°1117 del 17-03-1934, atti 16084/2283, riguardante lo stabile di via Giambellino n°98 A, rilasciata a Garavani Maria Ernesta.
- Nulla osta pratica atti n. 33646/1934 per l'edificazione di un fabbricato di quattro piani fuori terra+ seminterrato.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme alla planimetria di progetto visionata presso l'archivio del Comune di Milano. Dalle indagini eseguite, non risultano ulteriori pratiche per lo stato di fatto riscontrato e illustrato sulla planimetria catastale. Pertanto dovrà essere redatta una pratica di sanatoria al fine di convalidare lo stato attuale. Il costo che viene stimato per suddetta pratica di CILA in sanatoria presso il Comune di Milano è il seguente:

Costo pratica € 950,00 +C.n.a. 4% +IVA 22% = 1.205,36 + Oblazione Comune € 1.000,00
Totale pratica di sanatoria = € 2.205,36

Inoltre, come descritto al punto 2.3, è presente una struttura soppalcata, abusiva e non sanabile che deve essere rimossa. Il costo stimato per la rimozione delle opere abusive è di € 1.250,00, compresi oneri di legge.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme alla planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



9. STIMA

appartamento	mq.	30,0	100%	30,0
vano di solaio	mq.	6,0	25%	1,5
		36,0		31,5
		mq. lordi		mq. commerciali

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, del contesto immobiliare, 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.

Tenuto conto anche delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia di cui al punto 7.1.

Per esprimere il giudizio di stima, sono stati esaminati i valori riferiti all'area di ubicazione dell'immobile pubblicati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Milano; inoltre è stato adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – MILANO – periferica – – Segesta- Aretusa- Vespri Siciliani
quotazioni di abitazioni di tipo economico – da 2.100- 2.850/mq
- TeMA MILANO – Camera di Commercio
1° semestre 2021 – Milano – città settore ovest – Giambellino- Bande Nere
valore di compravendita
appartamenti d'epoca - prezzo min-max €/mq) 2.500-3650
locazioni monolocali min. € 380- max. 510 canone mensile

Mediante metodo comparativo si sono visionati sui siti immobiliari le unità immobiliari dell'area di via Giambellino, in compravendita nell'ultimo periodo, e mediante indagini dirette con le agenzie immobiliari, si sono potuti assumere i valori relativi alle compravendite di immobili venduti.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'appartamento, il fatto che si tratti di un



monolocale e del contesto in oggetto, il valore viene stimato in € 2.700/mq.

9.3. Valutazione:

Abitazione + locale solaio	A/4 C/2	31,5	€ 2.700,00	€ 85.050,00
				€ 85.050,00

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

LOTTO 1

• Valore quota 1/1 (appartamento CORPO A)	€ 85.050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.252,50
• Costo per regolarizzazione edilizia	-€ 2.205,36
• Costo per rimozione opere abusive	-€ 1.500,00
	€ 77.092,14

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	
(Quota di 1/1)	arr. € 77.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato	
€ 77.000,00 x 0,90 = € 69.300,00	arr. € 70.000,00

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.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene il canone di locazione di € 5.800,00 annue congruo al mercato immobiliare.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°6890 e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Milano al n°9148, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Precedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta mail.

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, 26 ottobre 2021

l'Esperto Nominato

(Arch. Sonia Clea Papette)

ALLEGATI

- all. 1. Estratto di mappa
- all. 2. Planimetria catastale appartamento
- all. 3. Visura storica catastale appartamento
- all. 4. Planimetria catastale solaio
- all. 5. Visura catastale solaio
- all. 6. Rilievo fotografico
- all. 7. Titolo di provenienza
- all. 8. Agibilità immobile Doc. edilizia Comune di Milano
- all. 9. Inquadramento urbanistico
- all. 10. Contratto di locazione
- all. 11. Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata
- all. 12. Ispezione ipotecaria per soggetto aggiornata
- all. 13. Documentazione impianto termico condominiale
- all. 14. Regolamento di condominio via Giambellino 98
- all. 15. Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 16. Giuramento dell'esperto, nomina e quesito

