

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 166/2020

Giudice delle esecuzioni, **dottorssa Rita Bottiglieri.**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da appartamento (quarto piano), sito in via Oristano 15 a Milano (MI).



Vista del fabbricato dalla pubblica via.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI) in via Oristano 15, quarto piano.

Categoria A4, Abitazione di tipo Popolare.

Dati catastali: Foglio 146, Particella 285, Subalterno 703.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura, abitato dalla proprietaria, arredato e ingombro di oggetti.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 81.000



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 Oristano 15, unità ad uso abitazione, piano quarto.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 20.10.2021.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di, nato a ... (...) il, C.f., residente in ... e, nata a ... (...) il, C.f., residente in ..., coniugati in regime di condivisione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2.

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI).

Intestazione e, proprietà ½ indiviso ciascuno.

Dati identificativi, **Foglio 146, Particella 285, Subalterno 703.**

Dati classamento: zona censuaria 3, categoria A4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 47 mq, escluse aree scoperte 43 mq, rendita catastale 371,851 Euro.

Indirizzo: via Oristano 15 a Milano (MI).

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

1.4 Coerenze. (da atto di provenienza)

- Appartamento, Quarto Piano, confina da nord in senso orario: Condominio di via Oristano 17, via Oristano, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune.
- **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 Breve descrizione della zona.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Milano, nel quartiere di Gorla, collocato a Nord-Est del centro cittadino; il quartiere è ben connesso alla città tramite, bus, rete stradale e metropolitana. Gorla è un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi, presenta diverse attività commerciali di vicinato.

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: periferica: quartiere Gorla (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 4 km (stazione di Milano Centrale), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è Gorla (dista circa 600 m) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km l'accesso alla A51 (Tangenziale Est di Milano), 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 in oggetto della relazione sorge su un lotto rettangolare; il corpo di fabbrica si sviluppa su cinque livelli fuori terra e un livello seminterrato ed è posto in cortina rispetto a via Oristano. L'edificio presenta un fronte (lato corto) cieco e un fronte verso la pubblica via posto in continuità con l'edificio adiacente. I due ultimi livelli (piano terzo e quarto) sono posti in arretramento rispetto ai livelli inferiori su via Oristano. I prospetti sono semplici, presentano finitura a intonaco tinte nei toni del giallo per il primo livello e nei toni del bordeaux per i livelli superiori; le finestre sono allineate su ogni piano e alcuni balconi, realizzando un gioco di chiaroscuro alla facciata. Nel complesso l'edificio necessita di manutenzione ordinaria, per il ripristino delle porzioni di intonaco ammalorate e la tinteggiatura della facciata.

Si accede al fabbricato da via Oristano, mediante cancello in ferro e vetro, carrabile e pedonale; un percorso coperto che attraversa l'intero corpo di fabbrica, consentendo l'accesso al cortile interno, consente anche l'accesso alle scale condominiali. Le scale, i corridoi e i pianerottoli presentano rivestimento in graniglia. Il percorso che attraversa il corpo di fabbrica presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, mentre il cortile interno in cemento.

In sintesi.

- Struttura portante: in calcestruzzo armato;
- facciate: finitura a intonaco tinte nei toni del giallo e del bordeaux;
- copertura con manto in cotto;
- accesso al fabbricato dalla strada: portoncino in ferro e vetro;
- ascensore: presente con fermata al mezzo piano e dotata di chiave per l'utilizzo solo da parte degli autorizzati;
- portineria: assente;

Condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al quarto piano, si accede attraverso semplice portoncino in legno al disimpegno (corridoio), che consente l'accesso a tutti gli ambienti dell'appartamento, cucina, camera e bagno; la camera da letto consente l'accesso ad un balcone, con affaccio sul cortile interno; dalla cucina è possibile accedere al terrazzo, parzialmente coperto in maniera posticcia con affaccio su via Oristano.

La pavimentazione e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche; i serramenti esterni sono in pvc nei toni del bianco con vetro doppio; l'oscuramento è realizzato mediante tapparelle in pvc nei toni del verde. Il riscaldamento è autonomo con caldaia collocata in cucina, distribuito mediante radiatori in ghisa collocati in tutti gli ambienti.

I contatori del gas ed elettrici sono collocati all'ingresso, accanto al citofono, al momento non funzionante.

Il bagno è provvisto di quattro apparecchi sanitari (vasca) e attacco per la lavatrice. Un secondo attacco per la lavatrice con scarico irregolare nel pluviale) è presente anche sul terrazzo.

Il terrazzo piuttosto grande è attualmente coperto in maniera posticcia con una tettoia in onduline.

In camera è stato realizzato un sistema di controsoffitti per nascondere i segni di pregresse infiltrazioni peraltro comunque evidenti in altri punti.

dall'appartamento soprastante.

Nel complesso l'appartamento necessita di qualche manutenzione.

In sintesi.

- doppia esposizione;



- un bagno aerato;
- un grande terrazzo (attualmente coperto in maniera posticcia)
- servizi igienici: bagno aerato con attacco per quattro apparecchi sanitari e la lavatrice;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti;
- porta d'accesso: con semplice serratura;
- porte interne: in legno con specchiature in vetro;
- infissi esterni: in pvc nei toni del bianco con vetro singolo;
- impianto citofonico: presente solo audio, attualmente non funzionante;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo, distribuito mediante radiatori in ghisa;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- si segnala la presenza di un attacco per lavatrice sul terrazzo il cui scarico sembra irregolare (nel pluviale?).
- impianto di condizionamento, non presente;
- i contatori (elettrico e del gas) sono collocati all'ingresso.

Condizioni generali dell'appartamento, sufficienti.

2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è assente come verificato presso l'archivio del Cened.

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 20.10.2021, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode l'avvocato Luca Salati, si è constatato che l'immobile risulta abitato dalla proprietaria e parzialmente ingombro di oggetti e/o cose. (Rilievo fotografico Allegato A).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi i proprietari quali *danti causam* come verificato. (Allegato G).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

-, nato a ... (..) il, C.f., residente in (..) e
-, nata a ... (..) il, C.f., residente in (..), coniugati in regime di condivisione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso ciascuno.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Annalisa Boschetti con sede in Milano (MI), numero di repertorio 615 /1.016 del 25.06.2008, trascritto a Milano in data 02.07.2008, ai numeri 23.922/39.745 contro, nato a ... (..) il, C.f. e, nata a ... (..) il, C.f., domiciliati in via Oristano 15 a Milano (al momento della compravendita), coniugati in regime di comunione legale dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso ciascuno.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

-, nato a ... (..) il, C.f. e
-, nata a ... (..) il, C.f., domiciliati in via Oristano 15 a Milano (al momento della



compravendita), coniugati in regime di comunione legale dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Giuseppe De Rosa, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 3.816/6.473 del 24.09.1999, trascritto a Milano in data 12.10.1999, ai numeri 33.938/50.987 contro, nata a ... (...) il, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

-, nata a ... (...) il, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Milano Alessandra Alabiso 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 D)** 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 02.07.2008 ai numeri 8.738/39.746, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Annalisa Boschetti in Milano (MI).

Pignoramenti.

- **Pignoramento trascritto** il 25.07.2014 all'Ufficio di pubblicità di Milano 1, ai numeri 28.848/39.274 a carico di, nato a ... (...) il, C.f., residente in via Oristano 15 a Milano (MI) e, nata a ... (...) il, C.f., residente in via Oristano 15 a Milano (MI), coniugati in regime di condivisione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso ciascuno, in favore del Condominio via Oristano 15 a Milano (MI).

Nel documento *Atto di intervento* di Banco BPM S.p.a. è riportato erroneamente che l'immobile è sito in via Oristano 18.

- **Pignoramento trascritto** il 06.03.2020 all'Ufficio di pubblicità di Milano 1, ai numeri 11.421/18.242 a carico di, nato a ... (...) il, C.f., residente in via Oristano 15 a Milano (MI) e, nata a ... (...) il, C.f., residente in via Oristano 15 a Milano (MI), coniugati in regime di condivisione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso ciascuno, in favore del Condominio via Oristano 15 a Milano (MI).

Trascrizioni

Compravendita trascritta a Milano il 02.07.2008, ai numeri 23.922/39.745, derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Annalisa Boschetti in Milano (MI), numero di repertorio 3. 615 /1.016 del 25.06.2008.



5.3 Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte del Condominio di via Oristano 15, C.f. 95580040152, sito in via Oristano 15 a Milano (MI); l'amministratore in carica *pro tempore* è il geometra Giuseppe Pantò della GP amministrazioni S.n.c. con sede legale in Frova 34 a Cinisello Balsamo (MI).

La situazione debitoria rispetto al condominio è riportata agli atti poiché l'esecuzione è stata promossa dal Condominio (alla data del pignoramento Euro 3.800 circa).

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio del Comune (Allegati F).**

Gli atti di fabbrica relativi al fabbricato risultano irreperibili.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

7.3 Conformità edilizia.

Nulla si può dire circa la conformità edilizia.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato B).

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.

Lotto 1.

	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
appartamento					
piano quarto con terrazzo	44,40	34,16	13,33	0,3	48,40
totale					48,40

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 – 2° semestre 2021 – zona D35 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo economico, in stato normale **da Euro/mq 1.350 a Euro/mq 1.700**
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2021, zona provincia, Settore Nord. valori **da Euro/mq 2.100 a Euro/mq 2.800**

La zona è in leggera rivalutazione.

9.2 Valutazione Lotto 1

	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A				
appartamento piano quarto con terrazzo	A3	48,40		
totale		48,40		1.750,00
				84.698,25

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	84.698,25
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.234,91
Spese per adeguamento edilizio, urbanistico e catastale	
Prezzo a base d'asta per il lotto unico, <u>al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	80.463,34
arrotondato	81.000,00

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.

- Nel documento *Atto di intervento* di Banco BPM S.p.a. è riportato erroneamente che l'immobile è sito in via Oristano 18.
- L'appartamento è stato oggetto di infiltrazioni dal piano soprastante, ora apparentemente risolte.
- Il terrazzo è stato coperto in maniera posticcia.

La sottoscritta, architetto 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 all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 3 gennaio 2021



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI, GEOMETRI, PERITI, AGGIORNATI E ECONOMICISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO". The center of the stamp contains the name "ALESSANDRA UBERTAZZI" and the number "10583". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Alessandra Ubertazzi".

l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Planimetria catastale.
- C. Atto di provenienza.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Atti di fabbrica.
- G. Riscontro circa la eventuale sussistenza di contratti di locazione con la proprietaria come dante causam.

