

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1098/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ciocca Maurizio Giuseppe**

***** /*****

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Monte Popera n.1



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via Monte Popera n. 1**

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

DATI CATASTALI - MILANO - VIA MONTE POPERA, 1									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
616	249	14	A/4	4	T-S1	4,5 Vani	€ 499,67	Monte Popera n.1	***** (1/1)

Stato occupativo

Occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: lievemente difforme

Conformità catastale: lievemente difforme

Nota: nella planimetria catastale non è rappresentata la cantina

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	71,00	€ 2.047,00	€ 145.337,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 135.070,15.) arrotondato

Totale € 135.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina in comune di Milano – via Monte Popera n.1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Milano**(MI) **via Monte Popera n. 1** appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due locali oltre disimpegno, wc, angolo cottura con ripostiglio e cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *****
***** , di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: ***** proprietà 1/1

- Dati identificativi: **fg. 616 part. 249 sub. 14** (già Sez. Urb. CH; Foglio 6; Particella 1340; Subalterno 14)

Dati classamento: Rendita € 499,67; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: via Monte Popera n. 1 Piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 06/03/2013 Pratica n. MI0112313 in atti dal 06/03/2013 – collegamento mappa revisionata (n. 17101.1/2013).
- Identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: Sez. Urb. CH; Foglio 6; Particella 1340; Subalterno 14

Nota: nella planimetria catastale non è rappresentata la cantina

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Cortile comune; vano scala, vano ascensore e pianerottolo comune; proprietà di terzi; affaccio su via Rogoredo; altro mappale.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

Terrapieno; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

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

Da un confronto effettuato la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 4 comune di Milano – quartiere Rogoredo

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: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (non identificato), municipio (discreto), carabinieri comando Stazione Milano Rogoredo (discreto), Polizia Locale Comando decentrato 4 (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "via Rogoredo via m.te Popera" della linea autobus 84 dista circa 60 m, la fermata della MM Rogoredo dista a piedi mt 500.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 m imbocco per l'autostrada A1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 50 del secolo scorso

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, oltre ad una cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord-est ed a sud-ovest;

- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica chiara in cucina ed in ceramica verde in bagno. Si segnala la presenza di condensa diffusa in soggiorno, camera e bagno.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo con tapparelle in legno ed inferriate (obsolete);
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno con fodera in legno;
- imp. citofonico: presente audiocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno scaldabagno (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,07 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: non sufficienti, si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a sud-est del centro cittadino del comune di Milano, quartiere Rogoredo. Confina con i quartieri Nosedo a nord-ovest, Morsenchio a nord-est, e con il comune di San Donato Milanese a sud-est. Amministrativamente è compreso nel Municipio 4 (Porta Vittoria, Porta Romana, Forlanini, Monluè, Rogoredo).

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'amministratore non fornisce informazioni in merito. **(Cfr. All. A)**

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore non fornisce informazioni in merito. **(Cfr. All. A)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/02/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode avv. Donatella Alpegiani, erano presenti parenti del debitore, i quali occupano l'immobile senza regolare contratto di locazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 08/02/2023 **(Cfr. all. A)**: "Comunico che il soggetto sopra indicato NON risulta dante causa in contratti di locazione".

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. ***** - **proprietà per la quota di 1/1 dal 16/03/2005**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. De Giovanni Orazio (Notaio in Lodi) in data 16/03/2005 rep nn. 234533/9741 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **15/04/2005** ai nn. **25709/14498**

A/c del ***** (quota di 1/1)

Riferito a:

- Sez. Urb. CH, Fg. 6 part. 1340 sub. 14 (catasto di Milano)

Nota: sulla trascrizione dell'atto di compravendita è indicato erroneamente il piano T e non piano T-S1 (come da atto di compravendita)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. ***** acquista da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro (notaio in San Donato Milanese) in data 27/09/2000 rep. n. 3928 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **02/10/2000** ai nn. **47889/31946**.

Riferito a:

- Sezione Urbana CH fg. 6 part. 1340 sub. 14 (catasto di Milano)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 18.11.2022, 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 **(Cfr. all. B)**) alla data del 23/01/2023 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:** nessuna

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

3. **Ipoteca volontaria** iscritta il **15/04/2005** ai nn. **25710/5802** derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. De Giovanni Orazio (notaio in Lodi) in data 16/03/2005 rep. 234534/9742

a favore *****

contro *****

Importo ipoteca € 284.303,00 di cui € 142.151,81 di capitale

Durata del vincolo: 25 anni

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Sezione Urbana CH fg. 6 part. 1340 sub. 14 (catasto di Milano)

Pignoramenti

4. **Pignoramento** del 12/10/2022 rep. 26412 trascritto il **16/11/2022** ai nn. **88124/61571** contro ***** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di ******* (importo € 116.622,23)

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 616 part. 249 sub. 14 (catasto di Milano)

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

/

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Amministrazione Alberto Pasquali con sede in Milano, che ha fornito l'informazione che seguono (**Cfr. all. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 41,85

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.200,00/1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna (è in atto un recupero credito di un condomino, non più residente,

con il pignoramento di un quinto dello stipendio)
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 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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA 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 azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuto urbano consolidato: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. D):

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie presso il competente ufficio comunale.

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e successivamente, come da telefonata intercorsa con il comune di Milano, non sono state depositate pratiche edilizie.

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Le difformità consistono nella mancanza del ripostiglio all'interno del cucinino, indicato nella planimetria catastale mentre nello stato di fatto risulta un unico ambiente.

È regolarizzabile mediante:

Presentazione di una pratica per manutenzione straordinaria – CILA in sanatoria – costo stimato: circa € 1.200,00 per la pratica oltre a circa € 1.000,00 di oblazione per la sanatoria.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono nella mancanza ripostiglio all'interno del cucinino, il quale nello stato di fatto risulta un unico ambiente.

Sulla planimetria catastale inoltre non è rappresentata la cantina.

Sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di un aggiornamento catastale – DOCFA (previa presentazione di una pratica comunale) – costo stimato per il solo aggiornamento catastale: circa € 700,00, oltre € 100,00 per spese catastali) per inserimento cantina e correzione ripostiglio.

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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1					
Appartamento	mq 69,64		mq 69,64	Nord-Est/Sud-Ovest	Condizioni mediocri
Cantina	mq 5,91	0,30	mq 1,77		Condizioni Discrete
Totale			mq 71,41		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 71,00		

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 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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Periodo: 2° semestre 2022
 Comune: Milano
 Fascia/Zona: zona D15 – Periferica/Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia
 Valore mercato prezzo min. **1.550,00** / prezzo max **2.000,00** (Euro/mq)
 Valore di locazione **4,2 € – 6,1 € / mq** (298,2 – 433,1 €/mese)

 - **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**
 Periodo: 2° semestre 2021
 Comune: Milano
 Fascia/Zona: settore est Santa Giulia - Rogoredo (appartamenti vecchi/da ristrutturare)
 Valore mercato prezzo min. **1.600,00**/ prezzo max. **2.150,00** (Euro/mq)
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:
 Valore medio di vendita **2.493,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	mq 71,00	2.047,00	€ 145.337,00
				€ 145.337,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 145.384,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 7.266,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 135.070,15
arrotondato € **135.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato € 0,00
(non ricorre il caso)

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

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima necessita di intervento di ristrutturazione.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 19/04/2023

L'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali