

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 611/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO

Piazza Tirana n. 2



INDICE SINTETICO



Dati Catastali Corpo Unico - appartamento

Bene in Milano, Piazza Tirana n. 2

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico] Dati

Catastali: foglio **509**, particella **87**, subalterno **17**.

Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo occupato dal debitore.

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

Contratti di locazione in essere Nessun

contratto presente.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € 120.000,00

LOTTO unico
(Appartamento al piano terzo)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), nello stabile condominiale sito in Piazza Tirana n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo della Scala B, composto da due locali, cucinino e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, di stato libero al momento dell'atto.

Eventuali comproprietari: nessuno.



1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Intestato:

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 509 - part. 87 - sub. 17** categoria:

A/3 classe: 5 consistenza: 3,5 vani superficie catastale

totale: 48 mq superficie catastale totale escluse aree

scoperte: 47 mq rendita: Euro 560,36

Indirizzo: Piazza Tirana n. 2, piano 3

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: nord: altra

proprietà; est: Via Inganni; sud: altra

proprietà; ovest: parti comuni ed altra

proprietà.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

Il nome del debitore in visura catastale e nell'atto di provenienza risulta essere mente nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risulta essere

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica / Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: nelle strette vicinanze possiamo trovare: Chiesa Parrocchiale del Santo Curato d'Ars, farmacia, supermercato, parco pubblico Gonin.

Principali collegamenti pubblici: ad una distanza di circa 250 m Stazione ferroviaria Trenord – Milano san Cristoforo; ad una distanza di circa 100 m linea tram n. 14, ad una distanza di circa 270 m linea autobus n. 49; ad una distanza di circa un chilometro fermata Inganni Linea 1 Metropolitana (rossa).

Collegamento alla rete autostradale: ad una distanza di circa 5 km svincolo A50/E35/E62.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato di Piazza Tirana n. 2 è composto da due scale.

La Scala A, che prospetta sulla piazza, è suddivisa in sette piani fuori terra, mentre la scala B, lato Via A. Inganni, dove si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione, è suddivisa in cinque piani fuori terra.

Esso è stato realizzato nella seconda metà del 1900 ed è circondato da fabbricati a destinazione residenziale.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonacate a civile colore arancio;
- copertura: falde inclinate;
- accesso: cancello in ferro lato strada, portoncino in alluminio anodizzato e vetro per la Scala B;
- ascensore: presente;
- portineria: NON presente;
- citofono: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento adibito ad abitazione di tipo economico, posto al piano terzo, composto da due locali, cucina e servizio, ripostiglio, oltre ad un balconcino.

Appartamento:

- esposizione: Est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: gres porcellanato, ubicazione: soggiorno k, servizio, camera;
- pavimenti: palladiana di marmo, ubicazione: corridoio, ripostiglio;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in PVC;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in laminato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni in ghisa oppure in alluminio; - acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente;
- impianto di allarme: assente;
- altezza dei locali: circa 2,95 m.
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.



2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nella zona 6, quartiere Giambellino, ad ovest di Milano, ad una distanza di circa 6 km dal centro del capoluogo lombardo.

La zona è prevalentemente residenziale ma nelle vicinanze l'immobile è circondato da una zona a destinazione industriale ed artigianale.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta presente alcuna Certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di messa a terra condominiale **(all. n.3)**.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'amministrazione condominiale ci informa che i condomini non hanno voluto procedere con la redazione dello stesso.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che l'immobile è occupato dal debitore stesso e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 06/10/2022 non risultava alcun contratto di locazione in cui il debitore proprietario risulti quali dante causa.

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 4)

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietà

- dal 19/12/2005 ad oggi

XXXXX XXXXX

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Alessandro De Cicco in data 19/12/2005, rep. n. 14477 racc. n. 6391, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 23/12/2005 ai nn. reg. gen. 99287, reg. part. 55179.



- **dal 06/06/1988 al 23/12/2005 (ante ventennio)**

In forza di compravendita in autentica Notaio Lucia Bassani in data 06/06/1988 n. rep. 53731, registrato a Milano in data 16/06/1988 al n. 16657 serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 30/06/1988 ai nn. 29162/20122.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale del 29/07/2021, implementato 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 **(all. 6)** alla data del 31/10/2022 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** Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 23/12/2005 ai nn. reg. gen. **99288** reg. part. **24824** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ipoteca volontaria a rogito Notaio DE CICCO Alessandro in data 19/12/2005 n. rep. 14478/6392, a favore di: BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A R.L., sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) – Piazza Meda, C.F. 00715120150 contro:

sogg. n. 1) XXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, durata anni 25.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 509 – p.lla 87 – sub. 17, abitazione di tipo economico A/3 in Piazza Tirana n. 2 - piano 3.



Ipoteca giudiziale iscritta il 22/07/2019 ai nn. reg. gen. **57163** reg. part. **9957** derivante da decreto ingiuntivo, ipoteca giudiziale, atto giudiziario del 16/04/2015 n. rep. 9106/2015, a favore di: CONDOMINIO PIAZZA TIRANA 2, sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto: avv. Maria Messa Milano Via Bezzecca 9, C.F. 80289280150, contro:

sogg. n. 1) XXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 11.863,13 di cui € 10.917,63 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 509 – p.lla 87 – sub. 17, abitazione di tipo economico A/3 in Piazza Tirana n. 2 - piano 3.

• Pignoramenti

Pignoramento del 16/05/2021 rep. 913 trascritto il 29/07/2021 ai nn. reg. gen. **63630** reg. part. **44675**, a favore di: CONDOMINIO PIAZZA TIRANA 2, sede in Milano (MI), C.F. 80289280150, contro:

sogg. n. 1) XXXXX

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 509 – p.lla 87 – sub. 17, abitazione di tipo economico A/3 in Piazza Tirana n. 2 - piano 3.

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni Nessuna.

6 CONDOMINIO

Alla data del 20/10/2022 il fabbricato è amministrato dalla "LORMA SNC" con sede in Piazza Tirana n. 2 – Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 7**) Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16/1.000.

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione va dal 01 aprile al 31 marzo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 2.200,00** circa.

Spese insolte totali al 20/10/2022: € 1.500,50.

Spese legali: circa 1.300,00 € (ancora da saldare alla data del 20/10/2022).

Deliberata una rata per la corrente (alla data del 20/10/2022): 429,00 € Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

Presente dichiarazione di conformità impianto messa a terra condominiale.



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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

L'abitazione in oggetto risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto Urbano Consolidato – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani a impianto aperto".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Conformità edilizia e catastale

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 18/10/2022 con la planimetria catastale depositata in atti con data 23/09/1970, si è potuto rilevare che la distribuzione degli spazi interni è stata modificata senza autorizzazione edilizia.

Queste le modifiche riscontrate:

- Demolizione della parete tra sala e cucinino.

Per questo motivo l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

7.2 Regolarizzazione edilizia e catastale

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Milano di C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite e di aggiornamento della planimetria catastale presso il servizio territorio dell'Agenda delle Entrate tramite presentazione di documento DOCFA.

I costi della regolarizzazione si aggirano intorno ai **2.500,00 €** di cui:

- 1.000,00 € per la sanzione amministrativa;
- 1.000,00 € per il tecnico incaricato;
- 500,00 € per accatastamento.



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.	52,0	100%	52,0
Balcone	mq.	2,0	30%	0,6
		54,0		52,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1 ° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.

Codice zona: D25

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	53,0	€ 2.500,00	€ 132.500,00
				€ 132.500,00

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 dalla scrivente perito:

• VALORE LOTTO unico	€ 132.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.625,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute (alla data del 22/10/2022)	-€ 1.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 121.875,00
arrotondato	€ 120.000,00
	€ 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : 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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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 la sottoscritta 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: 25/11/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Dichiarazione di Conformità impianto messa a terra condominio.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: assenza contratti. 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali.

