

Tribunale di Milano

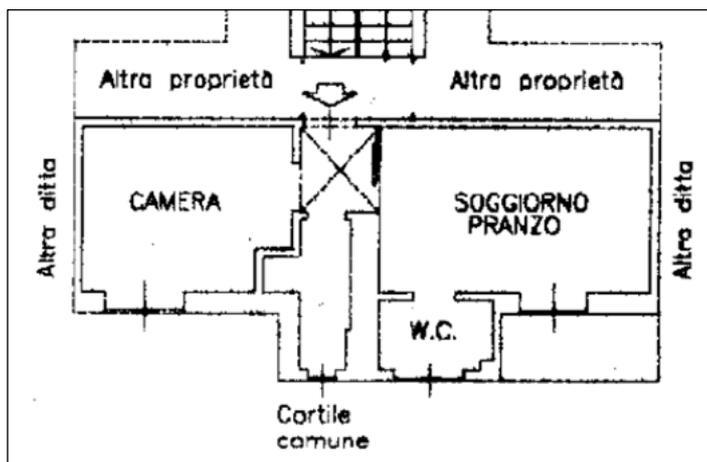
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1139/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Gigante, 5



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano via Gigante 5

Categoria: **A/4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **337**, particella **117**, subalterno **8**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo occupato da familiari del Debitore in forza di sentenza di assegnazione della casa coniugale n. 3029/2020 pubblicata il 28/05/2020 di cui al ricorso RG 14064/2018 sezione 9 del Tribunale di Milano. La sentenza non risulta trascritta – ved. all. 13 e 15.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 65.200,00

Piena proprietà – da occupato: € 48.900,00

Criticità da segnalare

Si richiama la circostanza esposta al paragrafo 3 – stato occupativo e al paragrafo 5.1 – vincoli e oneri giuridici, in merito alla sentenza di assegnazione della casa coniugale.



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Gigante n. 5 piano secondo consistente in: ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone con annessa cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 10/07/2002 Repertorio n.: 50408 Raccolta: 5647 Trascrizione a Milano 1 del 05/08/2002 Registro generale n. 54469 Registro particolare n. 33917 l'odierno Debitore diveniva proprietario del bene (vedi **all. 7** Certificato notarile e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

APPARTAMENTO CON CANTINA

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 337, particella 117, subalterno 8**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 2; Zona Cens. 2; consistenza 4 vani; Superficie catastale: totale 50 mq Totale escluse aree scoperte: 49 mq; rendita € 289,22

indirizzo: VIA GIACINTO GIGANTE n. 5 piano: 2-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune.

Della cantina: Da Nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, terrapieno per due lati.

1.4. 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: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea 5 fermata Segesta a circa 650 m, stazione ferroviaria di Villapizzone a circa 5km. Fermate linee di superficie ATM in piazzale Selinunte, a circa 150m.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 km circa dalla Autostrada A4 Torino-Trieste.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un ampio complesso di edilizia residenziale pubblica posto a nord-ovest della città di Milano. La costruzione del complesso è avvenuta tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50. L'accesso avviene da via Gigante, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il cortile interno si giunge alla scala A, e dal vano scale comune si giunge all'ingresso dell'appartamento, posto a piano secondo.

- Struttura: calcestruzzo armato
- facciate: rivestimento in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe;
- **ascensore: assente;**
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Gigante n. 5 piano secondo consistente in: ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio Ovest;
- porta di accesso: a battente in legno;
- infissi esterni: telaio in alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: parquet ad eccezione di cucinotto e bagno in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e cucina;
- plafoni: normalmente tinteggiati. Presenti evidenti distacchi della pittura e dell'intonaco nel bagno dovuto probabilmente a perdite dal piano superiore. Presenza di muffe nel locale bagno in corrispondenza degli angoli delle murature esterne.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;



- impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma con boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia;
- altezza dei locali: 2,90m;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun A.P.E. riferibile all'unità immobiliare in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'Amministratore riferiva che ad oggi non vi è alcun Certificato di Idoneità Statica. Si veda la comunicazione **all. 9** alla presente.

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce quanto segue:

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 4963 del 20/06/2022 si disponeva il differimento dei termini per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica, alla data di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale attualmente in itinere.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato da familiari del Debitore.

In sede di sopralluogo si reperiva copia di sentenza n. 3029/2020 pubblicata il 28/05/2020 di cui al ricorso RG 14064/2018 sezione 9 del Tribunale di Milano - **assegnazione della casa coniugale** alla moglie del Debitore ed ai figli minori (attuali occupanti dell'immobile). Vedi **all. 13** – copia sentenza mostrata in corso di OP.

La sentenza, avente data antecedente il pignoramento, non risulta trascritta – si veda l'elenco formalità aggiornato reperito dal sottoscritto – **all. 15**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *“non risultano registrati contratti di locazione o comodato ancora in essere a nome dell'esecutato sig. per quanto riguarda immobili siti in*

Milano, via Gigante 5”.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del notaio Filippo Laurini, redatto in data 14/12/2021 (**all. 7**),



implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 15)**. Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

- Proprietà 1/1 in forza di atto di compravendita in data 10/07/2002 Repertorio n.: 50408 Raccolta: 5647 Trascrizione a Milano 1 del 05/08/2002 Registro generale n. 54469 Registro particolare n. 33917.

Contro:

- Proprietà 1/1

4.2 Precedenti proprietà

sopra generalizzato era proprietario del bene in forza di acquisto fattone dalla
- scrittura privata in data 30
maggio 2000 rep. 48073 notaio - trascritta a Milano 1 in data 06 giugno 2000 ai
nn. 29006/19315.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del notaio Filippo Laurini, redatto in data 14/12/2021 **(all. 7)**, implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 15)**. Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
In sede di sopralluogo si reperiva copia di sentenza n. 3029/2020 pubblicata il 28/05/2020 di cui al ricorso RG 14064/2018 sezione 9 del Tribunale di Milano - **assegnazione della casa coniugale** alla moglie del Debitore ed ai figli minori (attuali occupanti dell'immobile). Vedi **all. 13** – copia sentenza mostrata in corso di OP. La sentenza non risulta trascritta – si veda l'elenco formalità aggiornato reperito dal sottoscritto – **all. 15**.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 19/06/2002 ai nn. 40584/8578 in forza di atto di mutuo in data 17/06/2002 notaio Anita Varsallona rep. 50288.

A favore:

Contro:

-
-

(debitore non datore)

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 7431 del 17/05/2022

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 7431 Registro Generale 38856

Pubblico ufficiale Notaio

Repertorio 50288 del 17/06/2002 **IPOTECA IN**

RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8578 del 2002

Si veda l'elenco formalità aggiornato reperito dal sottoscritto – **all. 15** alla presente.

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 10/11/2021 ai numeri 88142/61262

A favore:

Contro:

- Proprietà 1/1

- **Altre trascrizioni**

-

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 15**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami salvo la rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 17/05/2022.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio _____ con studio in Via _____ . Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore inviava la comunicazione che si allega alla presente (**all. 9 e all. 14**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

PROPRIETA' 14,91.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: 1.000,00 € circa.

- spese maturate nella gestione 2021: € 1.016,09

- spese gestione corrente preventivate 2022: € 1.019,24



- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: nessun procedimento penale relativo alle parti comuni.

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

NO.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore. L'unità immobiliare si trova a piano secondo. L'accesso al pianerottolo comune avviene da vano scale non attrezzate con montascale o altro dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- Nuclei Storici esterni San Siro (Art. 15.6)
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile: Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Art. 21)

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all. 10 e 11**– copia estratti atti di fabbrica consultati):

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967, che è stato rilasciato certificato di abitabilità e che successivamente è stata presentata comunicazione per opere interne al Comune di Milano - Consiglio di Zona n. 19 - in data 26 febbraio 1991 (n.515/91).

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia delle seguenti licenze:

- Licenza per opere edilizie n. 2982 del 11/11/1949;
- Licenza per opere edilizie del 05/08/1952 atti 21132/5257/1952
- Licenza di occupazione n. 764 del 25/06/1953

Tutto ciò premesso, in base alle caratteristiche tipologiche, morfologiche, la tipologia dei materiali utilizzati, è possibile affermare che si tratta di costruzione edificata anteriormente al 01/09/1967.

In merito alle successive modifiche

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti in oggetto. Si reperiva copia della comunicazione per opere interne in data 26/02/1991 – vedi **all. 11**.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla pratica di modifiche sopra indicata non si sono riscontrate difformità.



7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si è riscontrata la seguente difformità: la destinazione d'uso del bagno e del cucinotto risultano invertite. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato con la pratica edilizia menzionata al paragrafo 7.1 precedente. Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
Abitazione	mq.	43,9	100%	43,9
Balcone	mq.	3,2	30%	1,0
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	6,6	30%	2,0
		53,7		46,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2021 – Milano - Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI
Abitazioni di tipo economico: prezzo min. 1.700€/mq prezzo max. 2.100€/mq



- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi

Listino 2 del 2021

Zona: Città settore OVEST – Selinunte-Remembrant

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.550€/mq prezzo max. 2.150€/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da appartamento con cantina, valutato come libero, si stima in: € 70.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	46,8	€ 1.494,45	€ 70.000,00
			TOTALE	€ 70.000,00

Totale LOTTO UNICO € 70.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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 UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 70.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 3.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: aggiornamento scheda catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 700,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico, gas e acqua calda sanitaria. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 600,00

€ 65.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 65.200,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 48.900,00

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama la circostanza esposta al paragrafo 3 – stato occupativo e al paragrafo 5.1 – vincoli e oneri giuridici, in merito alla sentenza di assegnazione della casa coniugale.

Il sottoscritto _____ 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.

Milano 26 luglio 2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale A3
- all. 3. visura storica catastale A3
- all. 4. rilievo fotografico
- all. 5. Pianta da rilievo metrico
- all. 6. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7. Certificato notarile in atti
- all. 8. Titolo di provenienza
- all. 9. Richiesta amministratore condominio
- all. 10. Licenza occupazione 1953
- all. 11. Estratto pratica modifiche interne
- all. 12. Certificato cancellazione anagrafica debitore
- all. 13. Sentenza separazione fornita in corso di OP
- all. 14. Regolamento condominio IACP e regolamento interno
- all. 15. aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 16. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17. giuramento dell'esperto
- all. 18. copia privacy della perizia

