

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 361/2023

promossa da:SRL
contro: +

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 01/02/2024 ore 10,00
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa STELLA LAURA CESIRA**



RELAZIONE DI STIMA
Lotto 1 Beni in MILANO
LOTTO 1: Via Filippo Abbiati, 4 P.3-S1
Scala I Appartamento con cantina

Esperto alla stima: Mariella Sporzon
Codice fiscale e P.Iva:
Studio in:
Telefono:
Email: mariella.sporzon@gmail.com
Pec sporzon.7746@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO : Appartamento con cantina

Beni in MILANO via Filippo Abbiati, 4 P.3*

Categoria: **A4** Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali appartamento: **foglio 337, mappale 69, subalterno 10**

* da modificare inserendo il piano S1

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2023 l'unità immobiliare risulta occupato dalla sig.ra.....

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 e 6 non risultano contratti di locazione in essere. Vedi dettagli punto 3.

Proprietari

1/2 di piena proprietà a nome

1/2 di piena proprietà a nome .

.....

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 80.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)

1.1. Descrizione del bene

L'appartamento è sito al piano terzo di un fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra più uno interrato, in via Filippo Abbiati n. 4 a Milano. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno, non è presente l'ascensore, ed è costituito da soggiorno, piccolo locale adibito a cucina, servizio igienico, camera e terrazzo con relativa cantina al piano seminterrato a cui si accede internamente dal piano terra condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 25/05/2023 ai nn. 36673/27520 per la quota di $\frac{1}{2}$ a nomee l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ a nome

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- **Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato a:

.....proprietà per $\frac{1}{2}$;

..... proprietà per $\frac{1}{2}$.

dati identificativi: **foglio 337, mappale 69, subalterno 10**

dati classamento: Categoria A4 Abitazione di tipo popolare, classe 2, consistenza 4 vani, Totale 60 mq, rendita catastale € 289,22.

indirizzo: **Comune di MILANO Via FILIPPO ABBIATI, 4 P.3 e S1**

dati derivanti da:

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

- Visura Storica per Immobili del 08/09/2023

- Scheda catastale Appartamento presentazione del 19/02/1947

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: altro appartamento, via privata Filippo Abbiati, altro appartamento, vano scala e cortile comuni.

della cantina: corridoio di accesso comune alle altre cantine, cantina proprietà di terzi, terrapieno ed altro vano di cantina.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: la trascrizione del pignoramento non riporta il piano S1 dove è collocata la cantina.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

(All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Quartiere F. Baracca.

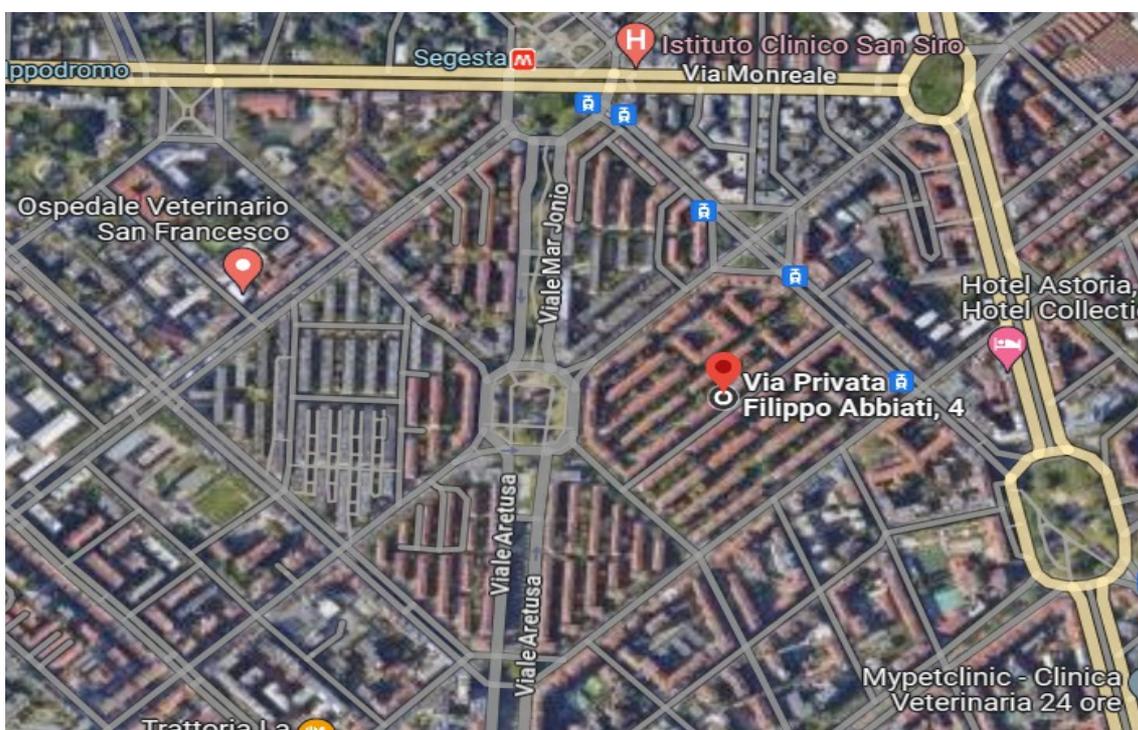
Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via privata Filippo Abbiati n. 4, zona periferica ovest della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare, in prossimità di Piazza Selinunte (zona 7).

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale, caratterizzata da gruppi di edifici in linea di edilizia economica/popolare (Case dell'Istituto Autonomo Case Popolari degli anni '40 e '50).

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con mezzi pubblici di superficie (linee autobus 49 e 98 e linea tram 16) e sotterranei (MM5 Segesta e MM1 Gambara che distano rispettivamente circa 1km).

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, negozi e luoghi di culto.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'edificio rientra in un complesso di 5 edifici residenziali in linea a carattere ultra-popolare

costituenti una parte del Quartiere F. Baracca. Il complesso residenziale è suddiviso in due lotti e nello specifico il fabbricato in questione rientra nel lotto 2 (B) fabbricato 3.

I solai sono realizzati a struttura mista di cemento armato e laterizio e le murature verticali in laterizio. Copertura a falde.

E' costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto modesta con scrostamento dell'intonaco e infiltrazioni.

Il complesso condominiale è dotato di portineria centrale e di accesso pedonale e carraio, ed è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali sui quali affacciano gli ingressi alle singole scale.

Il fabbricato ha

- facciate: intonacate e verniciate di colore giallo esternamente e grigio su cortile in condizioni modeste/scarse necessitanti di manutenzione e ripristino porzioni di intonaco;
- portone di ingresso al fabbricato scala I: anta singola a battente in ferro e vetro in condizioni sufficienti;
- vano scala e pianerottoli: rivestimento in graniglia in condizioni modeste;
- ascensore: assente

2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento identificato con il numero 115:

- esposizione: doppia su via F. Abbiati e su spazi interni a verde
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nel cucinino;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica e in marmette di graniglia nella camera risalenti all'epoca di costruzione
- infissi esterni: in pvc con vetro camera e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata vecchia tipologia con struttura metallica a vista
- porte interne: in legno e legno con un inserto in vetro singolo; in cattivo stato di manutenzione
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: parzialmente a vista, funzionante da mettere a norma
- impianto termico: riscaldamento condominiale a metano con radiatori in ghisa e tubazioni a vista
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a norma;
- condizioni generali dell'appartamento: richiede manutenzione ordinaria anche per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del bagno e cucinino.

Cantina al piano S1 identificata con il n. 115:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento
- volte in mattoni

2.4. Certificazioni di idoneità statica: da comunicazione via mail dell'amministratore ALER Settore Programmi di Riqualificazione Urbana Ufficio Certificati di Idoneità Statica, *"il Certificato di Idoneità Statica dell'immobile in oggetto non è stato redatto"*.

2.5. Certificazione energetica: da consultazione sul sito regionale CENED non risulta depositato alcun attestato relativo al sub 10.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'u.i. era occupata dalla sig.ra

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 e 6 risulta che:

A nome di**non risultano registrati contratti di locazione** nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

A nome di

risultano registrati due contratti di locazione SCADUTI nel ruolo di dante causa,

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Attuali proprietari

Atto di compravendita del 13/03/2006 rep. nn. Notaio trascritto a Milano 1 il 20/03/2006 ai nn. 21519/11939, da potere di

4.2. Precedenti proprietari

Alla sig.ra la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 15/12/1972 rep. n.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaioe da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 31/05/2023 e 08/09/2023 e 21/11/2023 si evince:

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

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Ipoteca

Iscritta a Milano 1 il 20/03/2006 nn. 21520/4506, ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del a favore diBANCA SPA sede, contro sopra generalizzati, capitale € 149.056,00 Totale € 447.168,00 durata 30 anni.

5.6.2. Pignoramento:

trascritto il 25/05/2023 n. 36673/27520 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, a favore di SRL sedee controsopra generalizzati, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n..... emesso dal Tribunale di Milano il

Sezione D: trascritto per un credito di € 159.192,23.

N.B. Nella trascrizione del pignoramento non viene indicata la cantina al piano S1.

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 08/09/2023 (*all. 5-Ispezioni ipotecarie*) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO

(All. 6 informazioni condominiali e relazione monitoraggio amianto)

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, ALER-Filiale 2, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in

corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontri ricevuti sempre a mezzo mail in data 2/10/2023 e 6-8/11/2023 dai vari uffici **ALER Milano Viale Romagna, 26 - 20133 Milano (MI)**, alla cui lettura si rimanda (all. 6- Informazioni condominiali), quanto segue:

Aler comunica che non essendo costituito il condominio, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinata sulla base della metratura dell'immobile che, nel caso specifico, è pari a 40,460 mq.

Direzione Sociale Settore Gestione Condominii e Autogestioni 2

Per quanto di competenza dello scrivente si comunica che dalle evidenze contabili non risultano addebiti per lavori di manutenzione straordinaria.

6.2. Spese insolute:

DIREZIONE AMMINISTRATIVA Coordinamento Vendite e Settore Rendicontazione Servizi

*le spese preventive (conguagli non ancora contabilizzati) e insolute per la gestione 2022 sono pari ad € 1.421,90; le spese preventive per la gestione 2023 sono pari ad € 2.096,28. Non risulta pagata nessuna fattura del 2022/2023 pertanto il **debito totale dei due anni** risulta essere di € **3.518,18**.*

6.3. Spese di gestione:

*Spese medie annue: € **1.760,00** circa (€ 3.518,18/2 come desunte)*

6.4. Informazioni presenza amianto

Direzione Tecnica-sociale Settore Sicurezza Patrimonio - SIPA

Si allegata la relazione di monitoraggio amianto aggiornata al 28/07/2023.

Presenza di amianto al piano cantinato e sottotetto nel rivestimento delle tubazioni per il riscaldamento, nelle tubazioni di scarico e nei condotti di esalazione canne fumarie.

Conclusioni ispezioni: non sono presenti situazioni di rischio significativo per la salute degli occupanti, ferma restando l'attenzione a evitare il disturbo dei materiali in opera.

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.

6.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale assente

6.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile per la mancanza dell'Ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.3). L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Licenza per Opere edilizie atti N.1941 rilasciata dal Comune di Milano in data per: "costruzione di cinque fabbricati ad uso abitazione di tipo popolare (quartiere Baracca- lotto B)".

7.2. Agibilità: Licenza di Occupazione N. (Fabbricato 3) rilasciata dal Comune di Milano in data1953 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano.

7.3. - Conformità edilizia appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 23/10/2023 i beni in oggetto risultano sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici planimetrici allegati alla licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

7.4. - Conformità catastale appartamento

Alla data del sopralluogo 23/10/2023 l'appartamento è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 19/02/1947 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Nella scheda catastale **la cantina non è stata inserita.**

N.B.: Nella scheda catastale allegata all'atto del 15/12/1972 rep. n. 86939..... la cantina viene indicata.

Sarà quindi necessario provvedere a presentare all'UTE una istanza per "Recupero di situazione progressa" con nuova scheda catastale e variazione per aggiornamento dei dati. Costi stimati per

il professionista € 1.000,00.= comprensivi di oneri e imposte.

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 mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento con cantina	51,53		1	51,53
soggiorno	19,53			
cucinino	4,45			
Disimpegno ingresso e camera	4,87			
camera	17,00			
bagno	5,68			
balcone		4,00	30,00%	1,20
Cantina		3,60	25,00%	0,90
Totale arrotondato				54,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale con una forte presenza di case popolari degli anni '40, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, **della mancanza dell'ascensore, delle finiture e infissi interni, della necessità di interventi di**

manutenzione ordinaria per la presenza di infiltrazioni, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d’impianti da mettere a norma e **della mancanza delle certificazioni di conformità**, della conformità edilizia e catastale, e 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, rapportandolo alle criticità sopra indicate. 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.

Si è inoltre considerato che i valori sotto indicati, relativi alla zona semiperiferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, nel caso specifico, sono sfalsati dalla presenza di tipologie miste che comprendono immobili in buono stato e immobili “popolari” in pessime condizioni di manutenzione (come nel caso in oggetto).

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2023 Zona: D24 – semiperiferica SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Lotto 1: abitazione tipo economica normale

Valore minimo al mq € 1.800,00 Valore massimo al mq € 2.450,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1: abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore medio al mq € 2.683,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

prezzo medio delle u.i. in vendita in via Filippo Abbiati/via Gigante con le stesse caratteristiche di quelle oggetto della presente stima: circa 1.650,00 €/m².

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento e cantina	54,00	1.650,00	89.100,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde</i>				

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 – APPARTAMENTO CON CANTINA	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 84.645,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 3.518,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	€ 80.000,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 occupato (arrotondato)	€ 0

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia agli esecutati a mezzo 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.

Bollate li: 21/11/2023

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate

4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi