

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1111/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via Tallone, 11



- Facciata recuperata da google earth in quanto attualmente coperta da ponteggio

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Tallone, 11

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 357, particella 351, subalterno 12

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

No.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 187.000,00

da occupato: € 150.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Tallone n. 11 unità immobiliare ad uso residenziale posta al quarto piano di fabbricato edificato negli anni '30. L'abitazione è di circa 70 mq composta di ingresso, soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un piccolo balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni come da specifica dell'atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 357 part. 351 sub. 12**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 68 mq, rendita € 392,51

Indirizzo: via Cesare Tallone, 11 Milano (MI)

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

1.4. Coerenze

Dell'abitazione (su scheda catastale orientamento errato):

NORD: via Briosi;

EST: altra u.i. e vano scale comune;

SUD: cortile condominiale;

OVEST: altra u.i.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: 500 m dalla fermata MM4 – SUSA

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al quarto piano di un uno stabile privo di ascensore edificato negli anni '30.

- struttura: c.a.;
- facciate: principale con marmi e pietra di rivestimento, secondaria con intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al quarto piano di fabbricato edificato negli anni '30. L'abitazione è di circa 70 mq composta di ingresso, soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un piccolo balcone.

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in una camera parquet il resto in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con scaldabagno a gas;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: completo di tutti i sanitari;

- altezza dei locali: 3,30 m;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito é inserito in una zona tipicamente di periferia. Il tessuto urbano é caratterizzato da edifici residenziali a media ed alta densità con la presenza di zone commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

3. Presente. Del 19/04/2016 (scadenza 19/04/2026), n° 1514601101816. Classe energetica F. (all. 9)

3.1. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

3.2. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/03/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato.

4.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (all. 4).

4 PROVENIENZA (all. 2)

5.1. Attuali proprietari

██
- proprietà per la quota di 1/1

dal 12/11/2002

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giovanni Averoldi in data 12/11/2002 rep nn. 91295/25117, trascritto a Milano 1 in data 20/11/2002 ai nn. 72772/43737.

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 16/11/2022 ai nn. 88154/16822 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Giovanni Averoldi in data 12/11/2002 rep. 91296/25118 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) Importo ipoteca € 258.000,00 di cui € 129.000,00 di capitale durata del vincolo 25 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/11/2024 Tribunale di Milano rep. 24313 trascritto il 26/11/2024 ai nn. 79064/58668 contr [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Cesare Tallone, 11 in Milano (MI) è amministrato dallo STUDIO ASSORBI ASSOCIATI con sede in Milano (MI) via Tito Livio, 33 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 5**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 21,913/1000

7.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 2900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.000,00

Spese straordinarie già deliberate: Manutenzione facciate e balconi € 7.252,13 non corrisposte. Tetto androne € 2.107,86 non corrisposte.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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.

7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare. Si allega Regolamento di Condominio (**all. 6**)

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano quarto in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '30.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Cesare Tallone, 11 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:

Nessuno

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato licenziato dalle seguenti pratiche edilizie (**all. 7-8**):

- Nulla Osta di Costruzione del 27/06/1930 atti 35427/1930.

8.2. Conformità edilizia:

La pratica del 1930 ha licenziato la porzione di fabbricato prospettante via Briosi in cui è inserito l'immobile staggito. La parte restante del complesso edilizio di via Tallone è stata completata con successiva pratica del 1932.

Per quanto scarna di misure la vetusta pratica del 1930 attesta uno stato legittimo dell'unità immobiliare: la distribuzione interna è allineata a quella dei progetti, i serramenti di facciata hanno dimensioni congrue al progetto.

Tuttavia risulta assente la parete divisoria tra il soggiorno-cucina e il disimpegno che di fatto mette in comunicazione diretta tra ambiente giorno e bagno. Tale circostanza non è ammessa dal Regolamento Locale di Igiene. Pertanto andrà ripristinato il divisorio e relativa porta di accesso che divide il soggiorno-cucina dal disimpegno.

Il costo per il ripristino della parete ammonterà a **2.500 €**.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

8.3. Conformità catastale

A livello catastale risultano 2 incongruenze: l'atto di provenienza ha citato la sola abitazione. Sulla scheda catastale e sulla visura risulta presente anche una cantina a piano interrato. Inoltre sulla planimetria catastale l'orientamento del fabbricato non è corretto.

Rimuovere la cantina dalla planimetria catastale sarà attività complessa che in alcuni casi

richiede un approfondimento: presentando la pratica DOCFA di variazione della U.I. con sottrazione della cantina, indubbiamente lo sportello dell'Ente chiederà conto che posizione ha assunto la cantina sottratta alla abitazione. In tal caso dovrà essere dimostrata la nuova destinazione e proprietà (Bene Comune Non Censibile?) di taluno spazio.

Tuttavia si ritiene che anche attraverso un lungo percorso di reperimento documenti e rilievi si potrà aggiornare la scheda catastale. Risulta di secondo ordine emendare l'orientamento della planimetria sulla scheda catastale.

Per quanto relazionato pertanto si indica, cautelativamente, un costo maggiorato per l'aggiornamento catastale.

Le spese tecniche e quelle di diritti catastali ammonteranno ad una somma complessiva di **1.500 €**.

8 CONSISTENZA

9.1. 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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone	superficie	1,35	0,30	0,40
		71,35		70,40

9 STIMA

10.1. 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.

10.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Valore mercato prezzo min. 2.600 / prezzo max. 3.000 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 7,30 / prezzo max. 10,50 Euro/mq x mese

10.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone	70,40	€ 2.900,00	€ 204.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.160,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	70,40	€ 204.160,00	€ 204.160,00
TOTALE				€ 204.160,00

10.4. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 10.208,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 186.952,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 150.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 187.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi è una difformità edilizia NON sanabile. E' necessario ripristinare la divisione tra soggiorno-cucina e disimpegno al fine di rendere "disimpegnato il collegamento soggiorno-cucina/bagno. I costi di ripristino ammontano a 2.500 €

Vi è anche difformità catastale sanabile ma di articolata risoluzione la cui spesa è di 1.500 €. Vi sono spese condominiali non solute che ammonteranno per circa 3.000 € che verranno liquidate al Condominio dal futuro aggiudicatario.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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 li: 27/03/2025

I'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di Condominio
- 7) Stralcio atti edilizi
- 8) Stralcio abitabilità
- 9) APE
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.