

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 3595/2012**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Piazz.le Rosa 16



## INDICE SINTETICO

---

### **Dati Catastali**

Bene in Milano, Piazzale Gabriele Rosa 16

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 561, particella 71, subalterno 506,

### **Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da un parente degli stessi esecutati

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Vedasi nota al punto 5.3 di pagina 6

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 66.000,00

da occupato: € 52.800,00

## LOTTO UNICO

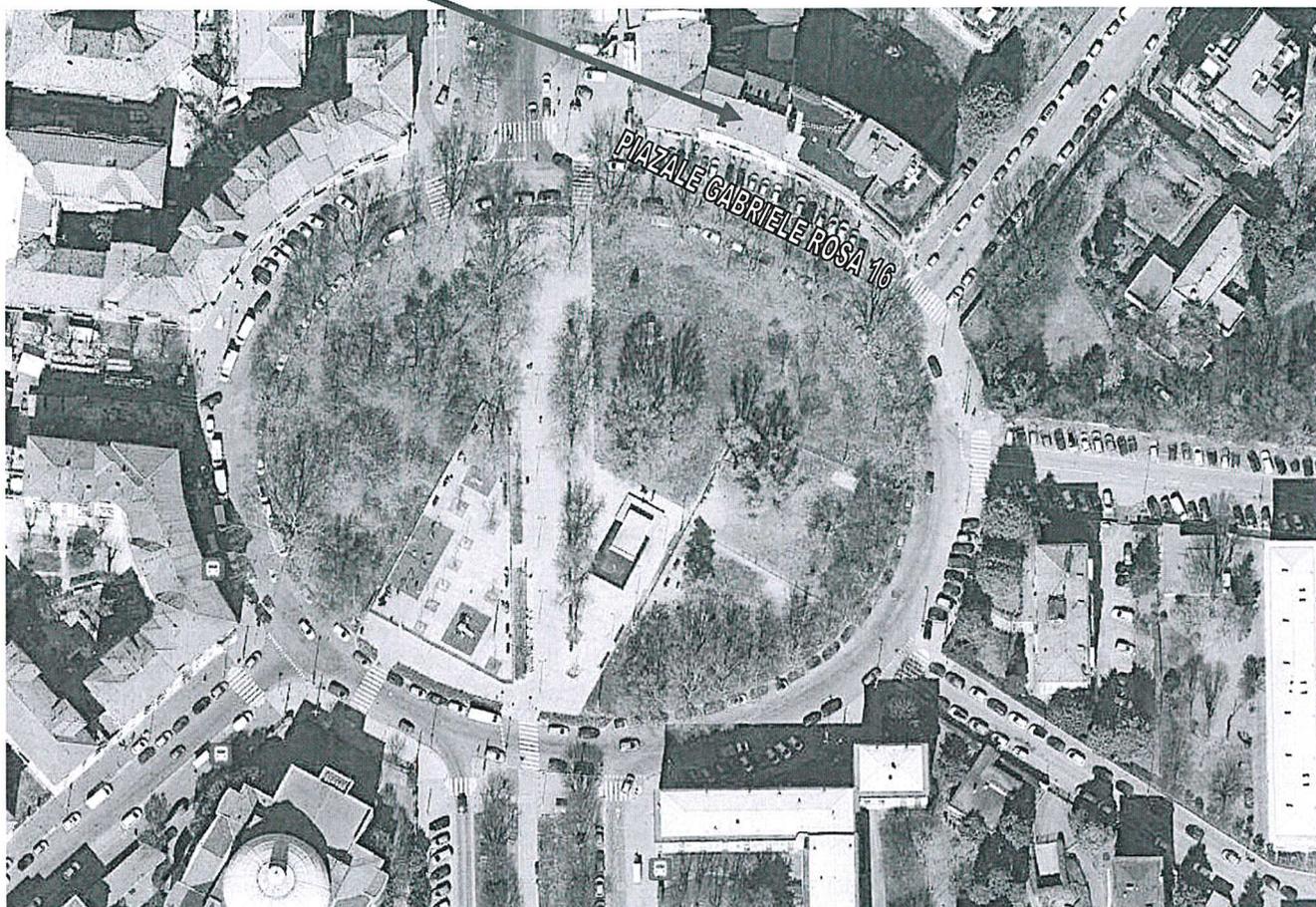
Appartamento con cantina sito in Piazzale Gabriele Rosa 16 - Milano

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano, Piazzale Gabriele Rosa n. 16, al piano primo, composto da Ingresso-soggiorno con balcone e angolo cottura, una camera da letto con bagno e antibagno, oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

BENE PIGNORATO



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 4b)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per ½ a ██████████ (uno degli esecutati) e per il restante ½ al **Demanio dello Stato** (a seguito di SENTENZA DI CONFISCA BENI del TRIBUNALE DI MILANO del 18/09/2013 n. 4300.1/2015, Repertorio n.: 10040, Trascritta in data 11/02/2015).

dati identificativi: **fg. 561 part. 71 sub. 506.**

dati classamento: Cat A/4; classe 2, rendita catastale 271,14 €, consistenza vani 3,5.

Indirizzo: Piazzale Gabriele Rosa n. 16.

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015.

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: Cortile comune, Scala condominiale, altra unità immobiliare.

della cantina: Cortile comune, altra unità immobiliare , corridoio comune.

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

Vedasi il punto 5.3 di pagina 6

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: periferica/CORVETTO, PORTO DI MARE, CHIESA ROSSA.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 200 mt fermata Corvetto MM.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 150 mt raccordo autostrada del sole.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore rosa;
- accesso: cancellata in ferro grigio;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo bianco;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;
-

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composto da Ingresso-soggiorno con balcone e angolo cottura, camera da letto con bagno e antibagno, oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.



Foto A



Foto B



Foto C

Foto A– Veduta del soggiorno; Foto B –Veduta dell'angolo cottura; Foto C –Veduta del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: singola a nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina;
- pavimenti: normalmente in parquet, in ceramica nel bagno e cucina;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: non verificato;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: completamente da riattare.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto tra la fermata della Metro di Corvetto e quella di Porto di Mare.

**2.5. Certificazioni energetiche:** Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa**, contro [REDACTED] (esecutati), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 9/11/2012 ai nn. 56432/40937

- **Altre trascrizioni**

**Sequestro preventivo:** a favore dell' **Erario**, contro [REDACTED] (uno degli esecutati), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 15/09/2011 ai nn. 56648/38436.

**Sentenza di confisca beni:** a favore del **Demanio dello Stato**, contro [REDACTED] (uno degli esecutati), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 11/02/2015 ai nn. 6123/4300.

### 5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Si precisa che dal 18/09/2013 (e quindi in data successiva al pignoramento in questione) il diritto di proprietà di [REDACTED] (pari a ½ del bene oggetto di pignoramento) è stato trascritto al Demanio dello Stato con Atto Giudiziario del Tribunale di Milano, consistente in Sentenza di confisca beni, del 18/09/2013 rep. n. 10040/13 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 11/02/2015 ai nn. 6123/4300, a seguito del provvedimento di sequestro preventivo trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15/09/2011 ai nn. 56648/38436

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dal Dr. Luca Galbussera (Associato ANACI n. 17168) con studio ad Arcore (MB) in via Roma 6, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,88;

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 01/05/2021 al 30/04/2022;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 590,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna

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 rilevati

**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.

Successivamente sono state compiute unicamente opere interne di cui alla DIA protocollata dal comune di Milano – Consiglio di Zona n. 14 in data 8 ottobre 1998 al n. 2037.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF -Nuclei di Antiche Formazioni (Art. 19.2d) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e alla planimetria catastale.

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:** nessuna

**7.1. Conformità edilizia:** Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

**7.2. Conformità catastale:** Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 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 dallo 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.	45,0	100%	45,0
balconi	mq.	2,0	20%	0,4
cantina	mq.	13,0	20%	2,6
		<b>60,0</b> mq. lordi		<b>48,0</b> mq. commerciali

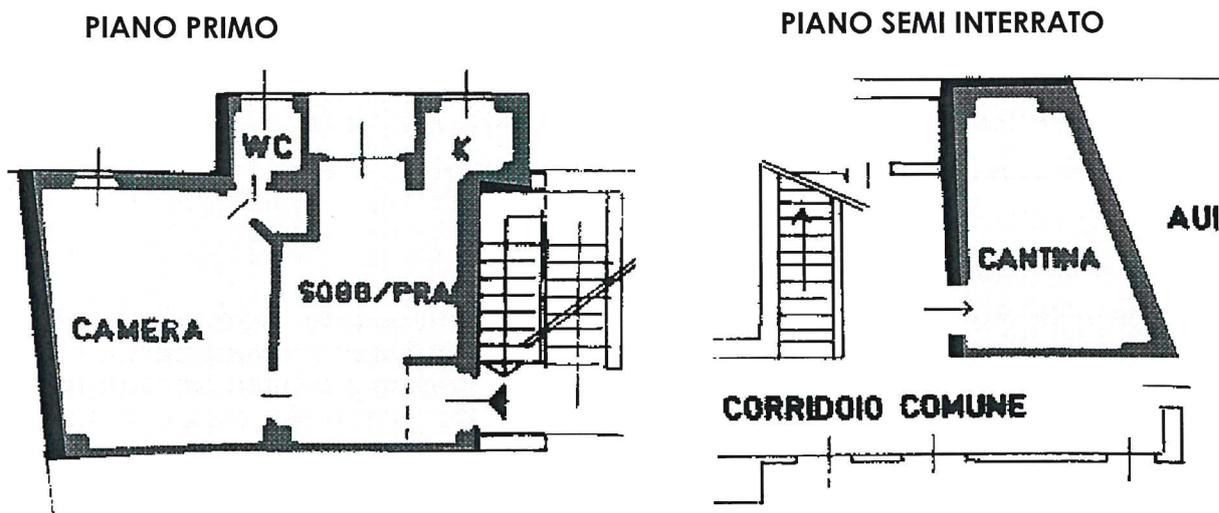


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziati in giallo) sito in Piazzale Gabriele Rosa n. 16, Milano -.

## 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) – 1° semestre 2021 – zona D18 – Periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa che dà quotazioni da 1.500 Euro/mq a 1.750 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Abitazione di tipo economico in normale Stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 1500 / prezzo max. 1750(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 4,9(Euro/mq x mese)

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	48,0	€ 1.450,00	€ 69.600,00
				<b>€ 69.600,00</b>

### 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	€ 69.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.480,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 66.120,00
arrotondato	<b>€ 66.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 52.800,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omissis/immobile interamente pignorato

### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedasi note al punto 5.3 di pagina 6 .

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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 li: 3/02/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti




**ALLEGATI**

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Planimetria catastale (4), elaborato planimetrico (4a) e visura storica per immobile (4b)
- 5) Titolo di possesso – atto di compravendita
- 6) Ispezione Ipotecaria (6), nota di sentenza di confisca dei beni (6a), nota di decreto di sequestro preventivo (6b)

