

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

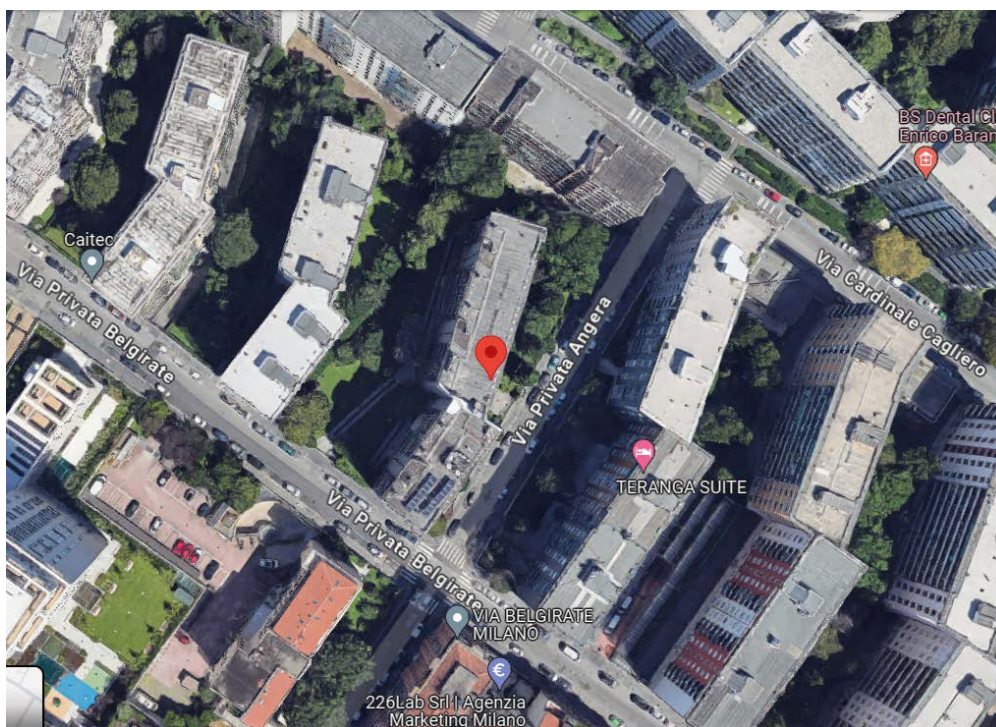
RGE 121/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con Cantina

Via Privata Angera n. 9 – Milano (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento al piano 3° con cantina al piano S1

Bene in MILANO (MI), Via Privata Angera n. 9 – Scala D

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio **193**, particella **221**, subalterno **61**.

Stato occupativo

Occupato dalla debitrice (titolare della nuda proprietà) e dalla usufruttuaria.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

NUDA PROPRIETA': € 309.600,00

LOTTO unico

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via Privata Angera n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (sub. 61) della Scala D, composto da tre locali e servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla NUDA PROPRIETA' dell'immobile di _____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____, di stato "nubile" al momento dell'atto.

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

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ () il __/__/__

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ () il __/__/__

Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000

dati identificativi: Comune di Milano - fg. **193** - part. **221** - sub. **61**

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 5,5 vani

Indirizzo: Via Privata Angera n. 9 Piano 3-S1

Dati di superficie: Totale: 85 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq.

1.4. Coerenze e confini

dell'appartamento:

nordest: ascensore e ballatoio comune, altra unità;

sudest: Via Angera con interposto giardino comune;

sudovest: altra unità;

nordovest: cortile interno comune.

della cantina:

nordest: altra cantina;

sudest: corridoio comune;

sudovest: altra cantina;

nordovest: cortile interno comune.

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

La debitrice viene chiamata _____ sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, mentre nell'atto di provenienza e nella visura catastale è chiamata _____. Il codice fiscale non cambia.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

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: Chiesa di sant'Angela Merici, supermercato, oltre a piccole attività commerciali di quartiere.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus n. 43 e n. 81 a circa 200 m, fermata tram n. 5 a circa 400 m, fermata "Sondrio" linea M3 a circa 750 m, fermata "Marche" linea M5 a circa 900 m, fermata "Rovereto" linea M1 a circa 1,7 km, Stazione Centrale a circa 2 km.

Collegamento alla rete autostradale: tramite A/51 uscita "Lambrate" ad una distanza di circa 4,9 km, tramite E/64 uscita "Cormano" ad una distanza di circa 7,1 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto è stato realizzato tra gli anni '50 e '60 del '900, è composto da 9 piani fuori terra, esso è suddiviso in 4 scale e presenta ampie aree verdi comuni. Le facciate esterne sono intonacate e si presentano in parte di colore grigio e di parte di colore rosso.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonaco di colore grigio o rosso;
- copertura: piana;
- accesso: cancello in ferro lato strada e portoncino in alluminio nero e vetro all'interno;

- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: parti interne: ottime; facciate esterne: più che buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento:

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo della Scala D della via privata Angera n. 9, composta da tre locali oltre cucina e servizio, due balconi, con annesso un vano cantina che si trova al piano primo seminterrato.

- Esposizione: sudest, nordovest;
- pareti: tutte tinteggiate ad esclusione del servizio (rivestite con piastrelle di ceramica fino ad H. 200 cm) e della cucina (rivestita con piastrelle di ceramica fino ad H. 160 cm);
- pavimenti: parquet; ubicazione: ingresso, sala, disimpegno, cameretta;
- pavimenti: piastrelle; ubicazione: cucina, servizio, camera matrimoniale;
- infissi esterni: legno con vetro singolo, ubicazione: tutto l'appartamento ad esclusione della camera matrimoniale dove si trova vetro-camera;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in PVC;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno;
- imp. videocitofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. riscaldamento: centralizzato con termosifoni in ghisa;
- impianto di condizionamento: presente in sala e nella camera matrimoniale;
- acqua calda sanitaria: centralizzato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vaso, doccia e lavatrice;
- altezza dei locali: 2,90 m,
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

Posta al piano seminterrato.

Ha una superficie interna di circa 3 mq.

Altezza interna circa 3,15 m.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel quartiere denominato "Cagliero" parte della Maggiolina, nel Municipio 2, dove tra gli anni '50 e '60 del 900 vennero realizzati una cinquantina di edifici di otto piani distribuiti tra le vie Melchiorre Gioia, Belgirate, Stefini e del Progresso, suddivisi poi dalle vie Ressi, Cagliero, Angera e Pellini. La zona risulta molto bene collegata con i mezzi pubblici ed è autonoma perché ancora dotata di esercizi commerciali di quartiere.

Collegamento autostradale ad una distanza di circa 4,9 km.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia risulta essere presente APE con codice identificativo n. 1514601441321 valido fino al 13/04/2031. Classe Energetica "F": 126,59 kWh/mq anno. **(all. 3)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/04/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità della debitrice, si è rilevato che esso è occupato dalla debitrice e dalla nuda proprietaria, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome delle sigg.re _____ e _____, in riferimento all' immobile oggetto del presente pignoramento, non risultano contratti di locazione/comodato in essere. **(all. 4)**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà (ante ventennio)

- dal 30/06/2000 ad oggi

_____ (C.F. _____) nat_ a _____ () il __/__/____

Nuda Proprieta' per 1/1

_____ (C.F. _____) nat_ a _____ () il __/__/____

Usufrutto per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 30/06/2000, rep. n. 83589/21052, registrato a Milano in data 11/07/2000 al n. 20180 Serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14/07/2000 ai nn. 37717/25096. **(all. 5)**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario, 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 16/05/2024 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 24/06/2011 ai nn. reg. gen. **40358** reg. part. **7375**,

Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di somma, atto notarile del 20/06/2011 n. rep. 8019/3163.

Importo totale ipoteca: € 180.000,00, capitale: € 180.000,00.

Durata: -

a favore di:

- Soggetto n. 1 in qualità di creditore ipotecario

sesso: __, nat_ il __/__/____ a _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Sesso _, Nat_ il __/__/____ a _____ (____), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **193** – p.lla **221** – sub. **61**,
abitazione di tipo economico A/3 in Via Privata Angera n. 9, piano 3-S1.

Ipoteca giudiziale iscritta il 06/12/2021 ai nn. reg. gen. **96406** reg. part. **17378**,

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Biella (BI)
del 22/01/2014 n. rep. 141.

Importo totale ipoteca € 85.000,00, capitale: € 85.000,00.

Durata: -

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____ (____), C.F. _____

Domicilio ipotecario eletto: _____, Via _____ c/o avv. _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Sesso _, Nat_ il __/__/____ a _____ (____), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **193** – p.lla **221** – sub. **61**,
abitazione di tipo economico A/3 in Via Privata Angera n. 9, piano 3-S1.

- **Trascrizioni**

Pignoramento.

Atto giudiziario rep. 1860 del 12/02/2024, trascritto il 04/03/2024 ai nn. reg. gen. **14331** reg. part. **10811**,

in favore:

- Soggetto n. 1
_____, sede: _____ (___), C.F. _____
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1
_____,
Sesso __, Nat_ il __/__/____ a _____ (___), C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1
Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **193** – p.lla **221** – sub. **61**,
abitazione di tipo economico A/3 in Via Privata Angera n. 9, piano 3-S1.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 7)

Lo stabile di Via privata Angera n. 9 è amministrato dal geom. Giuseppe Pulze con studio in Via Veglia n. 51 – Milano.

Millesimi di proprietà: 11,69/1.000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione: circa 2.300,00 €/anno

Posizione debitoria relativamente all'anno in corso e al precedente alla data del 03/05/2024: € 470,43 (saldo rata scadenza 30.09.2023 + saldo rata scadenza 20.04.2024)

Totale importo insoluto alla data del 03/05/2024: € 470,43

Eventuali spese già deliberate: nessuna

Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: nessun procedimento.

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 rilevate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo, anche se è presente l'impianto l'ascensore, esistono dei gradini tra il livello cortile e l'accesso alla cabina dell'ascensore che fanno da barriera architettonica superabile tramite l'installazione di un montascale per il costo di circa € 2.500,00.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano:

- TUC – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3).

Il fabbricato è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

Appartamento posto al piano terzo di Via privata Angera n. 9:

- Opere interne ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 presentato al consiglio di Zona 2 prot. 1511 del 03/09/1991, PG 0303373.400 del 06/09/1991 al fine di realizzare la seconda camera da letto a discapito di sala e cucina.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con la planimetria allegata al titolo suddetto, si è rilevato che risulta conforme. Per questo motivo non è necessaria alcuna regolarizzazione.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando lo stato autorizzato con la planimetria catastale in atti, si è rilevato che risulta

conforme. Per questo motivo non è necessaria alcuna regolarizzazione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico 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:

Corpo Unico

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	78,0	100%	78,0
Balcone 1	mq.	5,0	30%	1,5
Balcone 2	mq.	7,0	30%	2,1
Cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		93,0		82,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 è presentato il bene 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: 2° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Codice zona: D36

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato min. 3.100,00 / max. 3.900,00 (Euro/mq)

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 3.000,00 / max. 4.300,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	82,4	€ 4.400,00	€ 362.560,00

€ 362.560,00

9.3 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 unico	€ 362.560,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 18.128,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	-€ 470,43
	<hr/>
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 343.961,57
arrotondato	€ 344.000,00

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.

Se il valore della Piena proprietà del bene da libero: € 344.000,00

Per età dell'usufruttuaria (sig.ra BORDOGNA Fernanda nata il 19/09/1930) tra 93 e 99 anni:

- Valore usufrutto 10% = € 344.000,00 x 0,10 = € 34.400,00
- Valore nuda proprietà 90% = € 344.000,00 x 0,90 = € 309.600,00

Valore Nuda proprietà = € 309.600,00

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 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: 05/08/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) APE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali.
- 8) Edilizia.