

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 188/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento

Via Giuba n. 23/A – Milano (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento al piano terra

Bene in MILANO (MI), Via GIUBA n. 23/A

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio **204**, particella **153**, subalterno **4**.

Stato occupativo

Occupato.

Contratti di locazione in essere

Esiste contratto di locazione antecedente al pignoramento.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà del bene da libero: € 87.000,00

Occupato: 69.600,00 €



LOTTO unico

(Appartamento al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Giuba n. 23/A, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno, camera da letto, cucinino e servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sigg.ri:

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

Intestati:

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2

dati identificativi: fg. **204** - part. **153** - sub. **4**

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 4 vani

Indirizzo: Via Privata Giuba n. 23/A - Piano T

Dati di superficie: totale: 50 mq; totale escluse aree scoperte: 50 mq.

1.4. Confini

dell'appartamento:

nordovest: corridoio comune;

nordest: parti comuni;

sudest: cortile comune;



sudovest: altra u.i.u..

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

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: Biblioteca Crescenzago, Parrocchia di san Giuseppe dei Morenti, Liceo Scientifico Ettore Molinari a circa 650 m, accesso al parco Lambro ad una distanza di 800 m circa.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus n. 44 – 51 – 53 ad una distanza di 180 m, fermata metropolitana Linea verde M2 "Cimiano" a circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: tramite svincolo tangenziale est ad una distanza di circa 5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato identificato con la lettera "A" di Via Giuba n. 23 è composto da nove piani fuori terra ed è stato realizzato negli anni '50 dello scorso secolo.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione si trova al piano terra (rialzato).

Ad essa si accede percorrendo il cortile comune.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonacate color mattone;
- copertura: falde inclinate;
- accesso: cancello in ferro su strada e portone in alluminio e vetro all'interno;
- ascensore: presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: parti interne: sufficienti; facciate esterne: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento al piano rialzato:



Abitazione di tipo economico di Via Giuba n. 23/A.

Essa è composta da due locali oltre servizio e cucinino.

- Esposizione unica: sudest;
- pareti: tinteggiate,
- altre pareti: rivestite con piastrelle di ceramica nel cucinino (H 1,60 m circa) e nel bagno (H 2,00 m circa);
- pavimenti: graniglia in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno dove troviamo piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: legno con vetro camera in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno dove il serramento è in legno con vetro singolo;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in metallo;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni in alluminio;
- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla caldaia a gas posta in cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 3,05 m.
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel quartiere Crescenzago (Municipio 2), a nord-est di Milano, ad una distanza di circa 7 km da Piazza Duomo. Via Giuba si trova a ridosso di Via Palmanova che è una strada a scorrimento veloce che unisce direttamente piazzale Loreto a Cascina Gobba, da dove poi si trova il collegamento autostradale.

Prevalentemente la zona è a destinazione residenziale e commerciale.

2.5. Certificazioni energetiche (all.3)

Da visura al CEER Lombardia risulta depositata APE, codice identificativo 1514603351416 valido fino al 28/11/2026 dalla quale si evince classe energetica "F" (184,93 kWh/mq anno).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/05/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del conduttore, si è rilevato che esso è occupato dal sig. _____ che abita l'immobile insieme alla sua famiglia, 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 dei proprietari, in riferimento all'immobile oggetto del presente pignoramento, risulta in essere il contratto di locazione n. _____ (all.4) stipulato in data _____ (data antecedente al pignoramento) e registrato in data _____ presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate DPMI2 UT Milano 3. La durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 4 (dal 01/11/2020 al 31/10/2024) che si protrae automaticamente per ulteriori 4 anni visto che il conduttore non ha manifestato alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Per cui la durata del contratto di locazione si considera protratta fino al 31/10/2028.

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietà

- dal 14/07/2003 ad oggi (ante ventennio)

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2

in forza di Compravendita per notaio _____

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 15/11/1991 al 22/07/2003

Proprietà per 1/2



Proprietà per 1/2

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 02/05/2024 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.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07/06/2023 ai nn. reg. gen. **40131** reg. part. **6378**,

Ipoteca in RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 14/07/2003 rep. 47337 per notaio

Importo ipoteca € 252.000,00, di cui € 140.000,00 di capitale.

Durata: -.

Formalità di riferimento: registro particolare 11640 del 22/07/2003.

a favore di:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

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



contro:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

- Soggetto n. 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **204** – p.lla **153** – sub. **4**, abitazione di tipo economico A/3 in Via Giuba n. 23, piano T.

- **Trascrizioni**

Pignoramento.

in favore:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

- Soggetto n. 2



Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **204** – p.lla **153** – sub. **4**, abitazione di tipo economico A/3 in Via Giuba n. 23/A, piano T.

• **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo "Studio AC – Milano, Amministrazioni condominiali e immobiliari" con sede in Via Dante 4 (MI), nella persona dell'amministratore Fabio Tosti che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1 Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 01/04 al 31/03.

I millesimi di riferimento come da tabelle in uso al condominio sono le seguenti:

- 1 Proprietà: 14,00 / 1.023,70
- 2 Gestione: 14,00 / 1.000
- 3 Ascensore: 0,00 / 1.002,40
- 4 Riscaldamento: 15,8550 / 1.000,00

Importo annuo spese di proprietà e gestione per il solo Esercizio Ordinario: € 800,00 circa

Importo annuo spese di proprietà e gestione per il Riscaldamento (Prelievo volontario): € 780,00 (dipendente dall'uso)

Importo annuo spese di proprietà e gestione per il Riscaldamento (Prelievo non volontario): € 500,00 (circa)

Totale importo insoluto anni precedenti alla gestione 2022-2023: Euro 7.468,79 (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)

Posizione debitoria anno 2022-2023 Gestione ordinaria: Euro 790,35 (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)



Posizione debitoria anno 2022-2023 Gestione riscaldamento: Euro 44,60 (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)

Posizione debitoria anno 2023-2024 Gestione ordinaria: Euro 707,94 (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)

Posizione debitoria anno 2023-2024 Gestione riscaldamento: Euro 1.296,24 (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)

Totale importo insoluto ultimi due anni: **Euro 2.839,13** (salvo conguagli per esercizi non ancora approvati)

Esistenza procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o parti comuni: nessuno

Regolamento condominiale: attualmente non in possesso dell'amministrazione (andrebbe eseguita una specifica ricerca in conservatoria dei registri immobiliari di Milano)

Si veda **allegato n. 7**.

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 rialzato. L'accessibilità ai disabili non è garantita. E' necessario installare un servoscala il cui costo si aggira intorno ai 2.000,00 €.

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 01 settembre 1967.

Il fabbricato di Via Giuba n. 23 A risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – ARU Ambiti di rinnovamento urbano Art. 23" - "Tessuti di rinnovamento urbano – Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (art. 23.2.a)".

Il fabbricato NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune:

Per verificare la regolarità edilizia, la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio visure del Comune di Milano la documentazione relativa agli atti di fabbrica dello stabile di Via Giuba 23/a.

In seguito alla visione di tale documentazione si riporta di seguito quanto è stato rilevato:

- il fabbricato è stato realizzato tra il 1955 ed il 1957;



- in data 07/05/1955 il progetto è stato RESPINTO perché in contrasto con il Piano di Lottizzazione della zona;
- in data 24/11/1955 la Commissione Edilizia emette parere positivo;
- in data 13/12/1955 la proprietà richiede il Nulla Osta provvisorio;
- in data 31/12/1955 viene emessa autorizzazione provvisoria a proseguire i lavori SOLO PER LE OPERE ENTRO TERRA, fino al raggiungimento del piano di calpestio;
- in seguito, contrariamente a quanto ordinato, la costruzione viene ultimata;
- in data 22/02/1974 viene effettuata la relazione di terza Visita;
- in data 14/10/1982 con protocollo n. 33505/EP/82 viene comunicata alla Pretura Penale di Milano la costruzione abusiva di un fabbricato di 9 piani fuori terra realizzati negli anni 55-56 (referto 3° visita del 22/02/1974 e rapporto Uff. Stralcio n. 39 del 1969) Via Giuba n. 23 - Via Palmanova 81.

Sempre all'interno del fascicolo relativo agli atti di fabbrica, è presente un elenco di 88 protocolli di richieste di condono edilizio in base alla Legge 47/85 che riguardano altrettanti immobili facenti parte dei fabbricati di Via Giuba n. 23/a e 23/b.

Si suppone che, essendo stato lo stabile realizzato in assenza di concessione edilizia tra il 1955 ed il 1957, in occasione del primo condono del 1985, la maggior parte dei proprietari abbia richiesto la sanatoria dei propri appartamenti.

Si effettua richiesta di visura presso l'Ufficio Condono per verificare l'esistenza di sanatoria relative all'immobile in oggetto ma non risulta presentata alcuna richiesta di condono.

In sostanza, in base alle risultanze delle ricerche effettuate dalla sottoscritta, l'appartamento in oggetto risulta essere ABUSIVO.

Si veda **allegato n. 8**.

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Trattandosi di intervento edilizio eseguito in assenza di titolo ed in difformità dalla disciplina urbanistica vigente al momento della sua costruzione, la sottoscritta ritiene che esso non sia sanabile.

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si è potuto rilevare che sono conformi.

Non è necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	<u>50,0</u>	100%	<u>50,0</u>
		50,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 del bene.

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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 2.000,00 / max. 2.500,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	50,0	€ 2.400,00	€ 120.000,00

€ 120.000,00

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:

Inoltre, vista la mancanza di titolo edilizio, la sottoscritta ritiene necessario decurtare il valore dell'immobile di un ulteriore 20%.

VALORE LOTTO unico € 120.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.000,00

SI DECURTA IL 20% PER MANCANZA DI TITOLO EDILIZIO -€ 24.000,00

Spese condominiali insolute ultimi due anni -€ 2.839,13

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 87.160,87

arrotondato **€ 87.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 69.600,00

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

Il canone di locazione stabilito nel contratto di locazione del 01/11/2020 è pari ad € 5.400,00 annui pari a € 450,00 mensili, escluse spese condominiali e utenze.

Viste le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si ritiene che tale canone sia congruo.

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: 09/09/2024

L'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

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

