

Tribunale di Milano

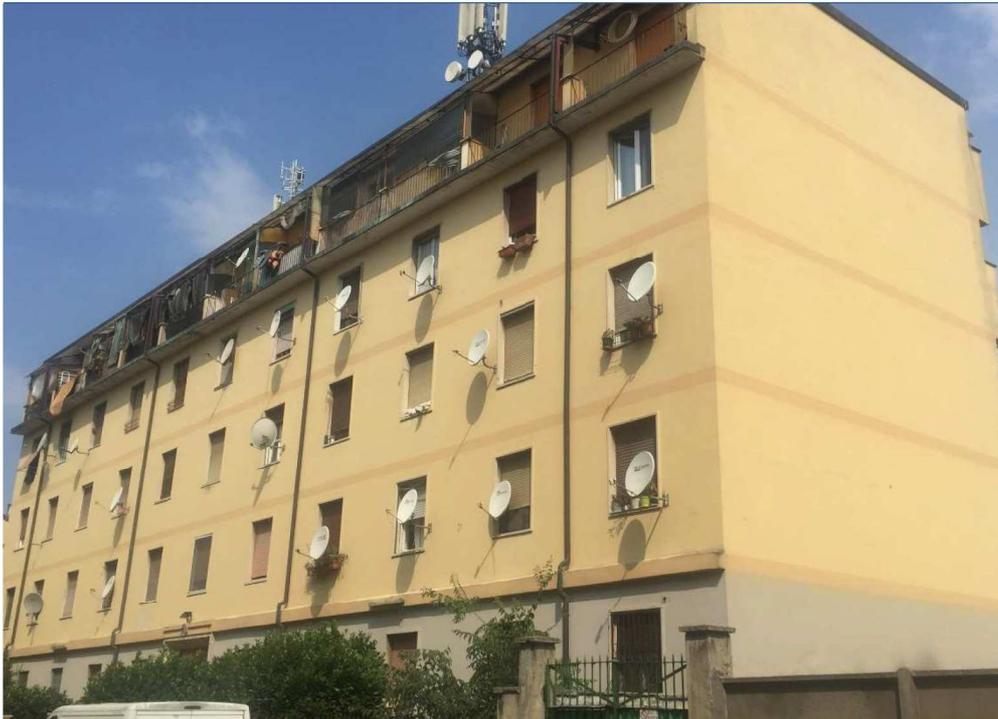
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1071/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via B. Cacciatori, 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Benedetto Cacciatori 9

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 332, particella 210, subalterno 32.

Stato occupativo

Corpo A: occupato da uno dei debitori e dalla sua famiglia, sebbene anche il secondo debitore risulti residente con la famiglia nello stesso immobile (cfr 11_allegato_D_documenti anagrafe; 19_allegato_8_verbale_accesso)

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno.

Comproprietari

Corpo A: Bene intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000

da occupato: --



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via Benedetto Cacciatori n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di ½ e di [REDACTED] proprietario per la quota di ½

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(cfr. 8_allegato_B1_visura_storica)

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 332 part. 210 sub. 32**

dati classamento: Categoria A4; Classe 3; Consistenza 2,5; Sup. Catastale Totale 37 mq, Escluse Aree Scoperte 37 mq; Rendita 232,41.

Indirizzo: via Benedetto Cacciatori n. 9

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2014 protocollo n. MI0751904 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 284459.1/2014)
- VARIAZIONE del 22/09/1998 in atti dal 22/09/1998 CONS PER STR CANT A ENTI COMUNI (n. 233902.1/1998)
- VARIAZIONE del 22/09/1998 in atti dal 22/09/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT.6159 DEL 15/05/80 (n. 233902/1998)



- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Parti comuni (ballatoio comune); a.u.i. (appartamento); giardino al mapp 211 verso via Cacciatori; a.u.i. (appartamento).

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

nessuna

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/QUARTO CAGNINO

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: presenza di negozi al dettaglio, farmacia, spazi verdi pubblici, spazi ricreativi

Principali collegamenti pubblici: a 100 m fermata linee di superficie n° 48 e n° 79; a 900 m fermata San Siro MM5

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo A50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (cfr 10_allegato_C_fotografie)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: c.a. e laterizi;
- facciate: intonaco colorato con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe su 3 lati con gradini in marmo;
- ascensore: non presente
- portineria: non presente



- condizioni generali dello stabile: Sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (cfr. cfr 10_allegato_C_fotografie)

Abitazione di tipo economico con accesso da ballatoio comune, posta al piano terzo e composta da: soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia ,(a nord su ballatoio comune, a sud su area comune prospiciente via Cacciatori)
- pareti: normalmente tinteggiate con rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'intera unità;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: in legno con doppia serratura di sicurezza;
- porte interne: in legno dipinto bianco e riquadratura in vetro (wc), a soffietto in plastica marrone (camera);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni dotati di valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas installato in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scadenti.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica a vocazione prevalentemente residenziale e popolare, correttamente servita sia dai mezzi pubblici e dotata dei principali servizi.

2.5. Certificazioni energetiche (all.16_allegato_5_APE_NEGATIVO):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificazioni relative agli impianti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperite

3 - STATO OCCUPATIVO

3.**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/07/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. [REDACTED] ovvero uno dei debitori e quest'ultimo ha dichiarato di occupare l'appartamento con la sua famiglia (**all. cfr.19_allegato_8_verbale_accesso**). Allo stato attuale infatti il sig. [REDACTED] risiede presso l'immobile, secondo quanto confermato dai documenti resi disponibili attraverso interrogazioni effettuate presso l'ufficio anagrafe di Milano riguardanti il luogo di residenza dello stesso e della sua famiglia. (**cfr.11_allegato_D_documenti anagrafe**). Anche il comproprietario sig. [REDACTED] non presente al momento del sopralluogo, risulta residente nello stesso immobile con la sua famiglia ma, secondo dichiarazioni rese dal Mosalem, è abitualmente domiciliato in altro immobile in Milano.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come verificato da interrogazioni con accesso atti presso Agenzia delle Entrate

(cfr.12_allegato_1_AGENZ_ENTR__ISTANZA_ACCESSO_ATT;
13_allegato_2_AGENZ_ENTR__ESITI)

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati ed aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 10/11/2020 è stato seguito il seguente criterio:

1) periodo di indagine dal 11/11/2005 al 04/08/2021

2) proprietari nel periodo di indagine

o [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

3) immobile su quale limitare la ricerca:

- o indirizzo – Milano , Via Benedetto Cacciatori , 9
- o identificato al N.C.E.U. al - foglio 332 particella 210 subalterno 32



4 - PROVENIENZA (cfr. 24_allegato_13_Atto_di_Compravendita.)

4.

4.1. Attuali proprietari

████████████████████ sono proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 11/11/2005, in forza di compravendita in autentica Notaio ██████████ in data 11/11/2005 rep. nn. 58559/6791 trascritto a Milano 1 in data 19/11/2005 ai nn. 88311/49522 .

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg 332, part 210, sub 32

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ ██████████ per acquisto con atto in autentica Notaio ██████████ Milano in data 30/09/1998. rep. 159104/10519, **trascritto il 07/10/1998. ai nn. 40798/28393**

Riferito limitatamente a corpo unico: Fg 332, part 210, sub 32

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (cfr.25_allegato_14_RELAZIONE_NOTARILE)

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott.ssa ██████████ alla data del 13/11/2020, implementata 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 (**cfr. 1_allegato_A1_elenco_Immobile; 2_allegato_A2_elenco_Soggetto1;3_allegato_A3_elenco_Soggetto2**) alla data del 20/09/2021 si evince:

5.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna reperita

- **Misure Penali**

nessuna reperita

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna reperita

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



nessuna reperita

Eventuali note: -

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **19/11/2005 ai nn. 88312/21457** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [REDACTED] in data 11/11/2005 rep.58560/6792 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno

Importo totale ipoteca € 248.000,00 di cui € € 124.000,00 di capitale, durata 25 anni

Riferito a: Foglio 332 Particella 210 Subalterno 32 - VIA BENEDETTO CACCIATORI N. civico 9, MILANO

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il **31/10/2019 ai nn. 81511/14506** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo emesso da [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED] per la quota di ½ della proprietà

Importo ipoteca € 118.521,92 di cui € € 59.260,96 di capitale

Riferito a: Foglio 332 Particella 210 Subalterno 32 - VIA BENEDETTO CACCIATORI N. civico 9, MILANO

NOTA: in relazione notarile vengono riportate come quota capitale € 15.438,56 per totale ipoteca 30.877,12 (cfr 4 allegato A4 NOTA 14506)

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/10/2020 rep. 12434 trascritto il **10/11/2020 ai nn. 73810/47872** contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in favore di [REDACTED]

Riferito a: Foglio 332 Particella 210 Subalterno 32 - VIA BENEDETTO CACCIATORI N. civico 9, MILANO

• **Altre trascrizioni**

nessuna reperita

5.3. Eventuali note/osservazioni

-



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio 'Amministrazioni [REDACTED] [REDACTED] e che ha fornito le informazioni che seguono (cfr *18_allegato_7_comunicazioni_amministratore; 17_allegato_6_Regolamento_Condominiale*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,69

6.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che :

Consuntivo gestione 18/19 1.139,65 €

Consuntivo gestione 19/20 1.327,97 €

Preventivo gestione 20/21 1.267,90 €

Il debito residuo al 30/4/2021 è di 10.273,62 € così composto:

Debito al 30/4/2020- Gestione 19/20 -10.705,72 €

Debito Gestione da Preventivo 20/21 -1.267,90 €

Acconti Versati al 22/09/2021 +1.700 €

Non sono presenti spese straordinarie deliberate o scadute.

E' stato deliberato il Bonus 110%.

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

nessuno in particolare (cfr *17_allegato_6_Regolamento_Condominiale*)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no (assenza servoscala o ascensore)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, come attestato dalla planimetria storica catastale del 1956.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – NAF – Nuclei Storici Esterni (Art.15.6) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua



costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico in quanto di accertata costruzione antecedente al 1967 e di conformazione attuale corrispondente alla planimetria del 1956 ad eccezione di quanto in seguito segnalato.

7.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (cfr.14_allegato_3_UFFICIO_TECNICO_ISTANZA_ACCESSE_ATTI; 15_allegato_4_Verifica_ante_67):

- A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Milano in data 23/07/2021 non è stata resa reperibile dagli stessi nessuna pratica urbanistica.
- A seguito di accesso atti presso gli uffici del Catasto mediante ricerca storica è stata reperita scheda n.144633 del 20/12/1956 comprovante la verifica ante '67.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, effettuato il 22/07/2021, l'appartamento risultava **non conforme**.

La difformità consiste nell'eliminazione dell'antibagno descritto nelle planimetrie catastali ed è sanabile mediante:

- opere per ripristino dello stato asseverato consistenti nella ricostruzione del tavolato tra bagno e antibagno con relativa posa di porta interna.

Costi stimati: 2.000 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo, effettuato il 22/07/2021, l'appartamento risultava **non conforme**.

La difformità consiste nell'eliminazione dell'antibagno ed è regolarizzabile mediante:

- opere per ripristino dello stato asseverato consistenti nella ricostruzione del tavolato tra bagno e antibagno con relativa posa di porta interna.

Costi stimati: nessuno.

Si segnala che al ripristino dello stato asseverato, come descritto al punto che precede, l'attuale planimetria catastale si potrà ritenere conforme



8 CONSISTENZA

8.

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.	mq 37	100%	37
		37		37
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.

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, MCA, che risulta all’attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Tuttavia nel giudizio si è tenuto conto anche di quanto indicato dai principali osservatori del mercato immobiliare, quale ad esempio, l’osservatorio di Agenzia delle Entrate.

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)

Valori relativi all’Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: D25/ periferica / Lorenteggio, Inganni, Bigsceglie, S. Carlo

Abitazioni di tipo economico - NORMALE

Valore mercato prezzo min 1.250 / prezzo max. 1.650.(Euro/mq)



Valore di locazione prezzo min. 4,3 / prezzo max. 6 (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

valore di compravendita prezzo min.1.549,27 / prezzo max.1803,23(Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	37,0	€ 1.350,00	€ 49.950,00
				€ 49.950,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 49.950,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.497,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 45.452,50
arrotondato	€ 45.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 man-



canza 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

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch.ANNA FARE' 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 la sottoscritta 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 30/09/2021

l'Esperto Nominato



A circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' and 'CONSERVATORI, PASTICCIERISTI E CONSERVATORI'. The stamp contains the name 'FARE ANNA' and the number 'architetto 12840'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



ALLEGATI

- 1_allegato_A1_elenco_Immobile
- 2_allegato_A2_elenco_Soggetto1
- 3_allegato_A3_elenco_Soggetto2
- 4_allegato_A4_NOTA_14506
- 5_allegato_A5_NOTA_21457
- 6_allegato_A6_NOTA_47872_pignoramento
- 7_allegato_A7_NOTA_49522
- 7a_allegato_A7_NOTA_28393
- 8_allegato_B1_visura_storica
- 9_allegato_B2_plan_cat.pdf
- 10_allegato_C_fotografie_
- 11_allegato_D_documenti anagrafe
- 12_allegato_1_AGENZ_ENTR__ISTANZA_ACCESSO_ATTI
- 13_allegato_2_AGENZ_ENTR__ESITI
- 14_allegato_3_UFFICIO_TECNICO_ISTANZA_ACCESSO_ATTIEESITI
- 15_allegato_4_Verifica_ante_67
- 16_allegato_5_APE_NEGATIVO
- 17_allegato_6_Regolamento_Condominiale
- 18_allegato_7_comunicazioni_amministratore
- 19_allegato_8_verbale_accesso
- 20_allegato_9_spiegazione_metodo_MCA_
- 21_allegato_10_Tabella_MCA.pdf
- 22_allegato_11_dati_OMI
- 23_allegato_12_dati_BORSINO_IMMOBILIARE
- 24_allegato_13_Atto_di_Compravendita
- 25_allegato_14_RELAZIONE_NOTARILE

