

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 22/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliari in Milano Via Giulio Belinzaghi n.5
(Appartamento con annessa cantina) e n.3P0 (box auto pertinenziale)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano – Via Giulio Belinzaghi n.5

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 188, particella 444, subalterno 11,

Corpo B

Bene in Milano – Via Giulio Belinzaghi n.3P0

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 188, particella 444, subalterno 167,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 001

da libero: € 509.000,00

LOTTO 001**(Appartamento con annessa cantina e box auto pertinenziale)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano Via Giulio Belinzaghi n.5, nel complesso condominiale denominato "Isola nel verde", nell'edificio A, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da quattro locali oltre doppi servizi, tre terrazzi e vano pertinenziale di cantina posto al piano secondo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.2)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 188 part. 444 sub. 11**

Dati classamento: categoria A/2, zona censuaria 2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq escluse aree scoperte 103 mq, rendita Euro 1.239,50

Indirizzo: Via Giulio Belinzaghi n.5, piano 2-S2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da nord in senso orario vano scala e ascensore comuni, cortile comune, Mapp.74, Via Belinzaghi, altra proprietà.

Della cantina: da nord in senso orario corridoio comune, altra proprietà, cavedio per due lati, altra proprietà.

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

Nessuna.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano Via Giulio Belinzaghi n.3P0, nel complesso condominiale denominato "Isola nel verde", nell'edificio A, box auto posto al piano terzo interrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.2)

Intestati: XXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 188 part. 444 sub. 167**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 21 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 176,78

Indirizzo: Via Giulio Belinzaghi n.3P0, piano S3

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.9. Coerenze

Del box auto: da nord in senso orario corsello comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: C15/Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria e secondaria,

supermercato, farmacia, centro medico, ospedale, ristoranti, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 150 mt tramviarie 4 (Caioli M1 – Niguarda (Parco Nord)), linee automobilistiche 70 (Ceresio – Cim. Bruzzano), 82 (Zara M3 M5 – Bovisasca), 90 – N90 (Lotto - Isonzo (Circolare destra)), 91 – N91 (Isonzo - Lotto (Circolare sinistra)), 92 (Bovisa FN - Viale Isonzo), NM3 NOTTURNA (San Donato M3 - Comasina M3); linea metropolitana M3 gialla (Comasina - S. Donato). Stazione ferroviaria di Lancetti a 850 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,5 Km ingresso autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre 3 piani interrati costruito nel 2007.

- struttura: c.a. e predal;
- facciate: intonaco di colore bianco e tortora con sfondati giallo paglierino;
- accesso: accesso pedonale a mezzo di un cancello in metallo di colore panna posto sotto una pensilina in cemento che introduce nell'atrio comune a tutti i corpi del complesso condominiale; accesso carraio posto alla sinistra di quello pedonale e a mezzo di cancello carraio di tipo automatico in metallo di colore panna;
- ascensore: presente con finiture in acciaio di tipo touchscreen;
- portineria: presente con servizio tutto il giorno.
- condizioni generali dell'edificio: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo civile, posta al piano 2, composta da soggiorno con cucina a vista, due camere, studio, disimpegno, doppi servizi e tre terrazzi con annessa cantina al secondo piano interrato e box auto pertinenziale al piano terzo interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in grès porcellanato di colore beige con interposta fascia di colore marrone nel bagno vasca e di colore beige con interposta fascia di colore arancione nel bagno doccia fino ad h. 2,00 m circa. Nei bagni la vasca è rivestita in grès porcellanato color marrone e la doccia è rivestita in grès porcellanato color arancione;
- pavimenti: in grès porcellanato finto legno in soggiorno con cucina e dispegni, in rovere nelle camere e nello studio, in grès porcellanato beige nel bagno doccia e in grès

- porcellanato marrone nel bagno vasca. I terrazzi hanno pavimenti in grès porcellanato chiaro;
- infissi esterni: in PVC bianco con zanzariere completati da tapparelle in PVC grigio chiaro. Presenza di tende solari;
 - porta d'accesso: blindata;
 - porte interne: in legno tamburato bianche di tipo a battente e scorrevoli;
 - imp. citofonico: presente di tipo videocitofono;
 - imp. elettrico: sottotraccia e con domotica;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. Gas: non presente in quanto tutto elettrico o centralizzato;
 - imp. termico: centralizzato di tipo a pavimento con scaldasalviette elettrici nei bagni con contabilizzazione diretta e termostati per ogni singolo ambiente oltre termostato centralizzato dell'appartamento;
 - acqua calda sanitaria: di tipo centralizzata con contabilizzazione diretta come anche acqua fredda;
 - servizi igienici: uno attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia e l'altro attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
 - impianto di condizionamento: presente di tipo canalizzato;
 - altezza dei locali: appartamento m.2,80 circa ad eccezione dei disimpegni m.2,50 e i bagni m.2,45, cantina: m. 2,60, box auto m.2,90;
 - condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Cantina:

- porta d'accesso: in acciaio zincato;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton;
- imp. elettrico: con canaline a vista
- condizioni generali della cantina: normali

Corpo B:

Box auto:

- porta d'accesso: in acciaio zincato color bianco di tipo basculante elettrificata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton e lastre di cemento;

- imp. elettrico: con canaline a vista
- condizioni generali della cantina: normali

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili sono situati nell'area semicentrale nord di Milano e più precisamente nel Quartiere Farini caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali/produttivi.

2.5. Certificazione energetica:

Presente. L'immobile è in classe A. Indice di prestazione energetica: 20,93 kWh/mq*anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie al debitore XXXXXXXXXXXX che ha dichiarato di occuparli personalmente con la famiglia **(all. 3)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1 dal 04/02/2019.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Claudio Caruso di Milano in data 04/02/2019 n. 18239/11556 rep. trascritto a Milano 1 in data 08/02/2019 ai nn. 9354/6205.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni dalla cui parziale demolizione veniva realizzato il nuovo complesso condominiale denominato "Isola nel verde" erano di proprietà:

- vano ad uso magazzino: B3M s.a.s. di Benedetta Terzi a cui era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Gallizia di Milano in data 25/10/1999 rep.n.40483, trascritto a Milano 1 in data 18/11/1999 ai nn.58659/39130

- fabbricato ad uso industriale ed uffici: B3M S.r.l. a cui era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Gallizia di Milano in data 01/12/1981 rep.n.9045/1254, trascritto a Milano 1 in data 29/12/1981 ai nn.44871/35763

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Avv. Silvia Bellini Notaio in Castel San Giovanni alla data del 31/03/2020, integrata dallo stesso Notaio in data 14/07/2020, 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 nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 16/10/2021 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**

Nessuna.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta l'08/02/2019 ai nn. 9355/1555 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Claudio Caruso in data 04/02/2019 rep. 18240/11557 a favore Banca Sella S.p.A. con sede in Biella C.F. 02224410023

contro XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 1.011.380,00 di cui € 505.689,66 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava sui beni oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento dell'08/10/2019 rep. 33163 trascritto a Milano 1 il 21/01/2020 ai nn. 3738/2218 contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Arredamenti Fogliarini S.p.A. con sede in Milano C.F. 06830660152

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 16/10/2021 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni con oggetto i beni oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO (all. 7)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Donzelli con sede in Milano Via Monte Bianco n.34 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**. Si segnala che ai fini amministrativi l'appartamento con annessa cantina e box auto pertinenziale viene identificato con il n. "8".

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 16,808.

Millesimi di riscaldamento: 20,501

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: € 3.000,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.069,39.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: 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 degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare di cui è parte quanto pignorato venne originariamente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di

Milano in ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

Pratiche di demolizione e ricostruzione con cui è stato autorizzato il complesso condominiale "Isola nel verde":

- Denuncia d'inizio attività P.G. 1035665/2007 Progr. 9903/2007 del 27/11/2007
- Denuncia d'inizio attività P.G. 989909/2010 Progr. 11193/2010 del 22/12/2010
- Denuncia d'inizio attività P.G. 391484/2011 Progr. 6873/2011 del 24/05/2011
- Denuncia d'inizio attività P.G. 788537/2011 progr. 13211/2011 del 02/11/2011
- Denuncia d'inizio attività P.G. 480761/2012 Progr. 12254/2012 del 20/07/2012

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: richiesta del certificato di agibilità P.G. 712.954/2012-0 del 07/11/2012 che deve intendersi rilasciato essendo maturato il relativo silenzio assenso.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava conforme alla D.I.A. P.G. 788537/2011
- la cantina ed il box auto risultavano conformi alla D.I.A. P.G. 480761/2012

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo tutti gli immobili (appartamento, cantina e box auto) risultavano conformi alle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente **(all.10)**, 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 A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	98,3	100%	98,3
Terrazzi	mq.	41,2	30%	12,4
Cantina	mq.	5,2	25%	1,3
		144,7		112,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	21,0	100%	21,0
		21,0		21,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 dei compendi, 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" 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 C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO che dà quotazioni da 4.400,00 a 5.400,00 €/mq per le abitazioni civili in stato ottimo e da 1.400,00 a 2.300,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2021 – zona Città/Settore NORD/ISTRIA - MACIACCHINI che dà quotazioni da 3.000,00 a 3.800,00 €/mq per Appartamenti nuovi / Classe energetica A – B e da 23.000,00 a 35.000,00 € per i box auto.

- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 4.500,00 €/mq per appartamenti e di circa 1.500,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A/2	112,0	€ 4 500,00	€ 504 000,00
				€ 504 000,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	21,0	€ 1 500,00	€ 31 500,00
				€ 31 500,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO 001** € 535 500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 26 775,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 508 725,00
arrotondato € **509 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :
 Non ricorre il caso in quanto occupato dal debitore

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Immobili non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobili interamente pignorati.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e ai Creditori Intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria presso la sua residenza.

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: 18/10/2021

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo