

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R R. .G. 311/2018
Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Simonetta Scirpo
RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: via Dei Missaglia n.36 - Milano
perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it
Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 1

INDICE SINTETICO - LOTTO UNICO (appartamento con solaio solaio))

Dati Catastali

Bene sito in Milano (MI) - via Dei Missaglia n. 36
.e A Appartamento ppartamento con solaio
Categoria A4 [Abitazione di tipo popolare]
Dati Catastali: Foglio 628 - particella 30 - subalterno 59
pignorato Quote e tipologia del diritto pignorato. .
Pignoramento gravante sulla quota di
.i 1/2 in regime di separazione dei beni di nato (C.F.)
.. 1/2 di nato (C.F.)

Stato occupativo

Occupato da persone di varia etnia. Si rimanda a verbale di sopralluogo del custode Notaio Rezia
essere Contratti di locazione in essere. .

Nessuno

Comproprietari Comproprietari. .

.i

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

.e

Proprietà per 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero da libero, , € 1 109.0 09.00 0 00,00 0,00

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 2

LOTTO UNICO (appartamento con solaio solaio))

.a I IDENTIFICAZIONE IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Corpo Corpo: : appartamento con solaio

Descrizione bene del bene. .

In Comune di Milano (MI) via Dei Missaglia n. 36, in condominio a ringhiera,
appartamento posto al piano terzo,
composto da 2 locali più servizi (bagno e cucina e cucina abitabile), con solaio
posto al piano quarto.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato pignorato. .

Pignoramento gravante sulla quota di

.i 1/2 in regime di separazione dei beni di

.. 1/2 di

1.2 Identificat Identificati i al catasto Fabbricati del Comune di Milano
(Allegato 1).

Intestati a:

.i

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

.i I

Dati identificativi: Foglio 628 - particella 3 30 0 - subalterno 59

VIA DEI MISSAGLIA n. 36; piano 3°-4°, Comune di MILANO MILANO, , categoria A/4
4, classe 3, consistenza vani 4, superficie

catastale totale m² 82 - totale escluse aree scoperte 81 m², rendita € 371,85

Dati derivanti da: variazione del per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n.) del protocollo n. in atti dal variazione per migliore identificazione grafica (n. del in atti dal ; impianto meccanografico del 1.3 C Coerenze oerenze oerenze. .

Dell'appartamento al piano terzo da nord in senso orario: appartamento proprietà di Terzi; affaccio su Via Dei Missaglia; appartamento proprietà di terzi; ballatoio parti comuni.

Del vano a solaio al quarto piano da nord in senso orario: solaio proprietà di Terzi; affaccio su Via Dei Missaglia; solaio proprietà di terzi; corridoio parti comuni.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
1.4 trascrizione Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione. .

Nessuna

.i BENI DESCRIZIONE DEI BENI. .

2.1 Descrizione sommaria zona del quartiere e zona. .

L'immobile si trova a sud dell'abitato di Milano, in zona periferica alle porte del quartiere di Chiesa Rossa.
Affaccia sulla via Dei Missaglia, via di comunicazione con traffico intenso.

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, 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: supermercati, aree verdi, centri sportivi

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 3

Principali collegamenti pubblici: linea mezzi di superficie (tram)

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale Ovest Milano A50 e svincolo con Autostrada A7 (6,00 km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 2 piani fuori terra oltre seminterrato con area a giardino posta nel retro

-) struttura: muratura portante;

-) facciate: intonacate e superiormente verniciate, con tracce di infiltrazioni sottogronda;

-i scala interna: a rampe ;

-o ascensore: presente;

condizioni generali dello stabile: nella norma

2.3 C Caratteristiche interne (Allegato 2).

In Comune di Milano (MI) via Dei Missaglia n. 36, in condominio a ringhiera, appartamento posto al piano terzo,

composto da 2 locali più servizi (bagno e cucina abitabile), con solaio posto al piano quarto.

Appartamento.

-l esposizione: doppia

-l pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta e fino ad h sotto-pensili

nell'angolo cottura;

-n pavimenti: pavimenti in piastrelle ceramiche posate per l'intero appartamento porta d'accesso: anta singola di tipo non blindata;

-i porte interne: anta doppia in legno tamburato ed inserto in vetro

-i impianto citofonico: presente

-n impianto elettrico: sottotraccia;

-n impianto idrico: sottotraccia;

-n impianto termico: autonomo con elementi radianti a parete;

-i servizio igienico: è presente unico bagno illuminato ed areato naturalmente; attrezzato con lavabo,

bidet, tazza e doccia
-d impianto di condizionamento: non presente
-o altezza dei locali: fino a m. 3.20 circa;
-. condizioni generali dell'appartamento: in modesto stato di mantenimento.
Solaio.
-i esposizione: -
-n pareti: al rustico
-i pavimenti: mattonelle
Si segnala che il solaio si presenta con tetto a vista non isolato ed è protetto da porta in legno con lucchetto.
2.4 energetic Certificazioni energetica a a: :
Non reperita
2.5 Certi Certificazioni impianti ficazioni di conformità degli impianti. .
Non reperita
2.6 statica Certificazioni di idoneità statica. .
Non reperita
.o OCCUPATIVO STATO OCCUPATIVO. .
3.1 Detenzione del bene
Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1
Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018
Pag. 4
Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/10/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni insieme al custode, si è constatato che il bene è occupato da persone di varia etnia. Si rimanda a verbale di sopralluogo del custode Notaio Rezia. (Allegato 3)
3.2 Esistenza contratti di locazione
Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato in data 29/01/2020 dall'Ade - DP II MILANO - UT MILANO 5 (Allegato 4)
.) PROVENIENZA (Allegato 5)
4.1 Attuali proprietari precedenti e precedenti. .
Dal 24/02/2006 al oggi (attuali proprietari)
. . nato il (C.F.)
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
.i nato il (C.F.)
Proprietà per 1/2
In forza di atto d'acquisto a rogito del dott. , notaio in Milano, in data ai nn.
Rep. , trascritto a Milano 1 il ai nn. .
Dal 27/01/1998 al 24/02/2006
.2 nato il (C.F.)
In forza di atto d'acquisto a rogito del dott. , notaio in Milano, in data ai nn. Rep. trascritto a Milano 1 ai nn.
Dal 22/04/1991 fino al 27/01/1998
.1 nato il (C.F.)
Proprietà per 375/1000
.e nata il (C.F.)
Proprietà per 625/1000
Per successione testamentaria nata il (C.F.) e deceduta . Certificato di denuncia successione registrato a Milano il n. rep. e trascritto a Milano 1 il ai nn. Accettazione tacita di eredità a rogito del dott. o, notaio in Milano, in data ai nn. Rep. trascritto a Milano 1 il ai nn. .
Ante ventennio fino al 22/04/1991
.4 nato il (C.F.)
Proprietà per 2/4 in regime di comunione legale dei beni con
.o nata il (C.F.)
Proprietà per 2/4 in regime di comunione legale dei beni con
.e nata il (C.F.)
Proprietà per 2/4
In forza di atti antecedenti al ventennio
.i GIURIDI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CI (Allegato 6)

Dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 3 C.P.C., prodotto agli atti e a firma del Notaio Candore Carmelo in data 14/03/2018, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) alla data del 28/01/2020 e 08/10/2020 si evince che:

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

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 5

trascrizioni Domande giudiziali o altre trascrizioni: : Nessuna

Misure p penali enali enali: : Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv provvedimenti edimenti d'assegnazione della coniugale casa coniugale, , diritto di abitazione del con coniuge iuge superstite ... ecc. ...: : Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti trascritti, uso , convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: : Nessuna

note Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni Iscrizioni. .

Ipote Ipoteca ca volontaria iscritta a Milano 1 il ai numeri derivante da atto a garanzia di mutuo del a rogito con atto del notaio in Milano (MI), numero di repertorio .

a carico di nato il (C.F.)

per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e nato il (C.F.) per la quota di proprietà di

1/2

in favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA - S S..C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA

RESPONSAB A RESPONSABILITA' ILITA' LIMITATA con sede a Verona (C.F. 03231270236)

Importo dell'ipoteca € 380.000,00 di cui € 190.000,00 di capitale con durata del vincolo 30 anni che grava sull'immobile identificato al foglio 628 - mappale 30

-

subalterno 59

giudiziale Ipoteca giudiziale: nessuna

legale Ipoteca legale: : nessuna

Pignoramenti Pignoramenti. .

Pignoramento del Tribunale di Milano del numero di repertorio trascritto a Milano 1 in data ai numeri

a carico: di nato il (C.F.)

per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e nato il (C.F.) per la quota di proprietà di

1/2

in favore: di A BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI ZIONI con sede in Milano (C.F. 00715120150)

grava sull'immobile identificato al foglio 628 - mappale 30 - subalterno 59 trascrizioni Altre trascrizioni. .

Atto giudiziario nessuna

5.3 o Eventuali note/osservazioni sservazioni

Nessuna

.. CONDOMINIO CONDOMINIO. .

L'immobile è amministrato dallo Studio Cappellini con sede in Milano Via Grigna n.5

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: all'unità immobiliare sopra descritte competono quota

di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa ai sensi dell'art.1117 C.C. 6.1 condomi Spese di gestione condominiale niale niale. .

Non pervenute alla data del deposito della perizia estimativa. Il sottoscritto provvederà all'aggiornamento della perizia a seguito del reperimento delle informazioni necessarie.
Si precisa che la proprietà ha comunicato al custode la regolarità dei pagamenti.

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 6

6.2 dot Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali azioni condominiali. .

Nessuno da segnalare e/o segnalato dall'amministratore di condominio

6.3 abili Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili. .

L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone

diversamente abili potrà essere garantita tramite lavori edili con particolare attenzione all'adattabilità del bagno
in funzione alle nuove esigenze.

.n CATASTALE VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE. .

La costruzione del complesso immobiliare risale agli inizi degli anni '50.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 7)

Non reperite presso gli archivi comunali

7.2 Conformità edilizia edilizia. .

Il sottoscritto ha richiesto accesso atti pratiche edilizie, presso il Comune di Milano, in data 05/02/2020 prot. n.

3776/2020 - PG 67822/2020. In risposta a tale richiesta il Comune inviava al sottoscritto comunicazione in data

04/03/2020 comunicando:

"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili in quanto prelevati in data 10/08/1987 da altri uffici e mai restituiti. Nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lungo lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune e, nel caso, la sua ubicazione attuale.

Per quanto riguarda le modifiche richieste, con i dati forniti, nulla figura essere stato presentato presso l'Area

Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2009/2019"

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto, verificato che l'immobile risulta accatastato con scheda presentata in data e che l'immobile risulta di più vecchia realizzazione, ritiene che lo stesso sia regolare ai fini edilizi.

7.3 catastal Conformità catastale e e. .

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale allegata alla presente perizia estimativa salvo quanto indicato al punto 7.2.

.h CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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

Superficie

londa (mq)

Coefficiente

mercantile

Superficie
omogeneizzata
a appartamento ppartamento
Appartamento 80,00 100% 80,00
Balcone 1,80 30% 0,50
Solaio 5,00 35% 1,50
85 85, ,8 80 0 82 82, ,0 00 0
mq lordi mq commerciali
.q STIMA

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#:
1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 7

9.1 Criterio di stima sempli sintetico comparativo semplificato ficato
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 che prevede la
moltiplicazione della consistenza

per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima
sintetica comparativa semplificata).

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.

.n Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° semestre
2019 - zona D18 -

Microzona 40 - Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA
-° valore di compravendita per abitazioni di tipo economico con finiture ottime:
prezzo min. 1.400,00 €/mq / prezzo max. 1.650,00 €/mq

9.2 Valutazione L Lotto otto Unico

destinazione Categoria catastale

Superficie ie
omogeneizzata Valore mq (Euro)

Valore complessivo

Eu (Euro) ro

Appartamento con solaio A/4 82,00 1.400,00 114.800,00
1 114.8 14.8 14.800,0 00,0 00,00 0 €

9.3 stima 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 stimato 1 114.8 14.8 14.800 00 00,00 ,00 €

Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi 5.740 5.740,00 ,00 €

Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che
effettuerà

l'acquirente. 0,00 €

Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini
della procedura

(109.060,00 €) e arrotondato 1 109.0 09.0 09.00 0 00 0 0,00 ,00 €

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 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.

.i GIUDIZIO LO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE CAZIONE. .

Omesso

.I DIVISIBILITÀ GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ. .

Il bene NON è divisibile.

.I CRITICITÀ CRITICITÀ À SEGNALARE DA SEGNALARE. .

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#:

1067dd1

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311/2018

Pag. 8

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 19.10.2020

L'esperto nominato, arch. Poalo Delfino

.a ALLEGATI

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo
4. Verifica contratti di locazione
5. Atto di provenienza
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Pratiche edilizie

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#:

1067dd1