

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 260/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via delle Forze Armate n. 246



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via delle Forze Armate n. 246 piano 5-S1

categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

dati identificativi: foglio **420**, particella **132**, subalterno **48**

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

Comproprietari

Nessuno.

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 80.400,00** proprietà intera quota



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione dei beni**

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio con affaccio su via delle Forze Armate di sette piani fuori terra oltre a piano interrato. Piano terreno adibito a negozi e piani soprastanti adibiti a residenza.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali e servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 26/02/2021 trascritto il 25/03/2021 ai nn. 22120/15150 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di **F. _____** o, nato _____ e gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____

in comunione legale dei beni all'atto di acquisto;

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 2)

Dati identificativi: foglio **420**, particella **132**, subalterno **48**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 55 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 55 mq; rendita € 382,18

indirizzo: Comune di Milano, via delle Forze Armate n. 246, piano 5-S1.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

dell'appartamento (n. 44): altra unità immobiliare proprietà di terzi, enti comuni, via delle Forze Armate, altra unità immobiliare proprietà di terzi;

della cantina (n. 44): cantina sub. 37, corridoio di accesso comune, cantina sub. 45, cantina sub. 14.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alle note di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 25/03/2021 ai nn. 22120/15150, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/2** a carico di Monzones Sancho e per la **quota di 1/2** a carico di Monzones Irma, sopra generalizzati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linea bus n. 63 (De Angeli m1 - Muggiano), linea bus 67 (Piazzale Baracca - Baggio), linea bus NM1 (Cairolì - via Ulivi, via Larici).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3km dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Complesso di 6 fabbricati edificati tra gli anni '50 e gli anni '60 del novecento.

- facciate: intonaco terranova color ruggine e ceramica color avorio;
- accesso da strada: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: androne e pianerottoli in palladiana;
- scale: rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali e servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura tipo legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,89m circa;
- condizioni generali: discrete (infissi in cattivo stato di manutenzione).

Cantina

- porta di accesso: pannello in truciolare (o MDF);
- pareti: ad intonaco rustico;
- pavimento: battuto di cemento;
- altezza: 2,46m circa;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 420, mappale 132, sub. 48 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 14/09/2021 (all. 4), unitamente a delegato del custode giudiziario e al fabbro. L'immobile risultava disabitato.



3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate ricevendo il responso negativo (**all. 5**).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/04/2021 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9, all. 10, all. 11, all. 12**) eseguite il giorno 11/12/2021, e il giorno 20/12/2021 risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Proprietà per 1/2 di _____ e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile _____ in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio SORESI Leonardo di Milano (**all. 7**) in data 24/05/2005 n. 79427/15968 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 31/05/2005 ai nn. 38232/21093 a

4.2. Precedenti proprietà

Al sig. _____ a generalizzato, il bene oggetto di procedura pervenne come segue:

- per la quota di 1/2 in forza di compravendita in autentica del Notaio Francesco Paolo RIVERA di Milano in data 7/05/1999 n. 160957/10887 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 13/09/1999 ai nn. 23935/16221;
- per la quota di 1/2 in forza di compravendita in autentica del Notaio Paolo DE MARTINIS di Settimo Milanese in data 23/12/2002 n. 24422/1792 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 8/01/2003 ai nn. 1090/839;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/04/2021 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9, all. 10, all. 11, all. 12**) eseguite il giorno 11/12/2021, e il giorno 20/12/2021 risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di**



abitazione del coniuge superstite

nessuno/a.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 25/03/2021 ai nn. 22120/15150 in forza di atto giudiziario emesso in data 26/02/2021 rep. 3287

a favore:

SPRING SPV SRL con sede in Conegliano (TV), c.f. 05074030262

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 420, particella 132, subalterno 48, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 31/05/2005 ai nn. 38233/8995 in forza di atto in autentica del Notaio Leonardo SORESI di Milano in data 24/05/2005 n. 79428/15969 di repertorio, per complessivi € 326.880,00 di cui capitale € 181.600,00 durata anni 25

a favore:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCARL con sede in Modena (MO), c.f. 01153230360

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 420, particella 132, subalterno 48, oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 28/02/2011 ai nn. 2085/11507 in forza di decreto ingiuntivo del giudice di pace di Milano in data 21/12/2010 n. 4839/2010 di repertorio, per complessivi € 3.942,31 di cui capitale € 3.121,85

a favore:

CONDOMINIO DI VIA DELLE FORZE ARMATE 246 con sede in Milano (MI), c.f. 80276040153, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Giotto n. 26

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/2** del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 420, particella 132, subalterno 48, oggetto di stima.

Altre trascrizioni

Certificati di denunciata successione (**all. 11, all 12**).



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 13, all. 14)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio WOLF srl, con sede in Milano, via Giannella 26. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile degli esecutati rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria € 1.400,00;
- importo insoluto di competenza € 1.330,00;
- spese straordinarie deliberate al 13/12/21 nessuna, in previsione per il 2022;
- millesimi di proprietà 16,764

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

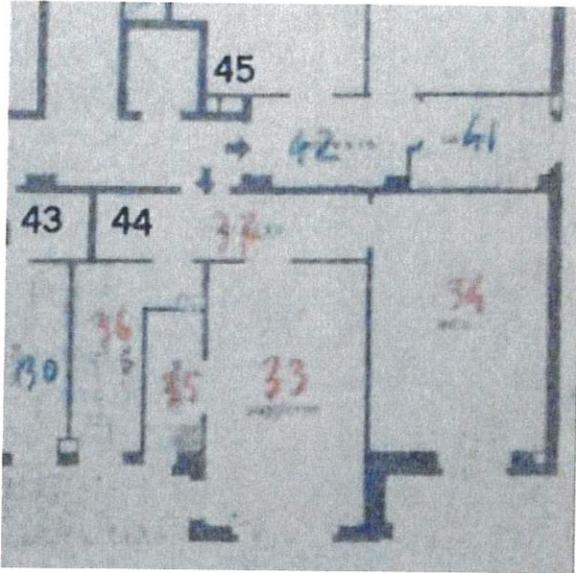
No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

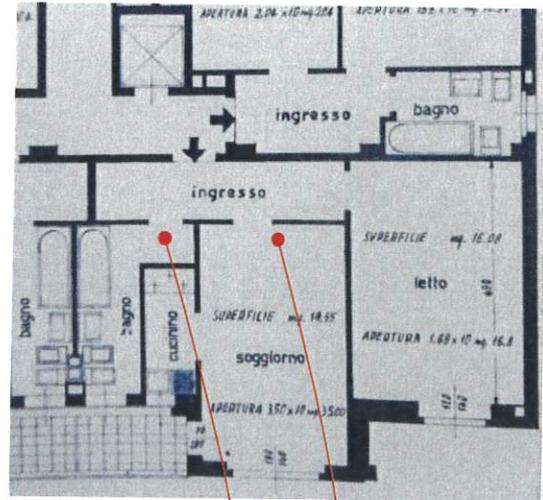
7.1. Documentazione Comunale (all. 15, all 16)

- **Licenza Edilizia n. 50** del **9/01/1957**, atti **187757/42602**, non visionata in quanto non presente nei fascicoli messi a disposizione durante la visura, anche se richiesta;
- **Licenza Edilizia n. 4491** del **5/12/1959**, atti **212335/31655**, non visionata in quanto non presente nei fascicoli messi a disposizione durante la visura, anche se richiesta;
- **Licenza Edilizia n. 1076** del **9/05/1962**, atti **259354/44192**, non visionata in quanto non presente nei fascicoli messi a disposizione durante la visura, anche se richiesta;
- **Licenza Edilizia n. 2699** del **2/10/1962**, atti **143975/23500**, rilasciata alla Soc. r.l. Imm.re Baggolina, opere autorizzate "modifiche conformemente al tipo contraddistinto col numero della presente licenza delle opere autorizzate il 9/05/1962 con licenza 1076 atti 259354/44192/61, confermate tutte le condizioni della precedente licenza";
- **Licenza di occupazione** del **17/06/1963**, atti **143975/23500** del **1962**, relativamente allo stabile in Milano, al n. 246 di via Forze Armate (Fabbricato "A"), rilasciata alla Imm. Baggolina, con decorrenza dal giorno 23/01/1963.





PIANTA P. 5° DA VERBALE DI TERZA VISITA
PER LICENZA DI OCCUPAZIONE



stato dei luoghi: la posizione della porta è leggermente traslata verso sx

stato dei luoghi: tramezzo demolito (attualmente è un muro basso)

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** agli schemi grafici di cui al punto precedente (con riferimento al materiale visionato dalla scrivente in particolare al tipo grafico della pianta del piano 5° che accompagna il verbale di terza visita, ovvero il sopralluogo eseguito ai fini della licenza di occupazione).

Difficoltà riscontrate nello stato dei luoghi rispetto a quanto sopra:

- a) è stata demolita quota parte del tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno conformando un unico ambiente poiché, attualmente, il tramezzo è un muro basso;
- b) la porta del bagno risulta leggermente traslata verso sinistra (difficoltà lieve);

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 31/01/1960, per le medesime difficoltà riscontrate al precedente punto 7.2

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia, con riferimento ai punti "a", "b", sarà necessario, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.), presentare presso il Comune di Milano una pratica edilizia a sanatoria, redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo o in diffiormità da esso. Costo presumibile per quanto esposto € 2.500,00.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario redigere un aggiornamento catastale (DOCFA) redatto da tecnico abilitato. Il costo stimato per tale adempimento è pari ad € 500,00.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le 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.	53,0	100%	53,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		59,0		54,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
 periodo: 1° semestre 2021 – periferia LORENTEGGIO/INGANNI/BISCEGLIE/SAN CARLO

Comune: Milano

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
 valori di mercato (€/mq): da 1.450,00 a 1.650,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
 valori di mercato (€/mq): da 1.700,00 a 2.350,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi
 periodo: 1° semestre 2021

Settore Ovest – SAN CARLO

appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
 valori di mercato (€/mq): da 1.600,00 a 2.000,00



appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valori di mercato (€/mq): da 1.150,00 a 1.500,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con soffitta	A/3	55	1.650	€ 90.750,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 90.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.537,50
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.800,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 80.412,50

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

MILANO via delle Forze Armate n. 246	
foglio 420 , particella 132 , subalterno 48 appartamento al piano quinto con cantina	
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero:	€ 80.400,00
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato:	€ 68.000,00
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)	

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.



L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 20.12.2021

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2. documentazione catastale
- all. 3. documentazione fotografica
- all. 4. verbale di sopralluogo
- all. 5. esito Agenzia Entrate
- all. 6. certificazione notarile ex art. 567 cpc
- all. 7. titolo di provenienza
- all. 8. ispezione ipotecaria sintetico immobile
- all. 9. ispezione ipotecaria sintetico nominativo MNZRMI66A68Z216I
- all. 10. ispezione ipotecaria sintetico nominativo MNZSCH61M05Z216V
- all. 11. certificato di denunciata successione (5.02.2001)
- all. 12. certificato di denunciata successione (4.12.2001)
- all. 13. esito amministrazione condominiale
- all. 14. regolamento di condominio
- all. 15. atti di fabbrica
- all. 16. licenza di occupazione
- all. 17. nulla figura come modifica nel decennio 1992_2002
- all. 18. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19. giuramento dell'esperto

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

