

Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione civile

Esecuzione immobiliare R.G.E. 451/2020 – Relazione di stima

Condominio di Viale Brianza 14/A, Milano / [REDACTED]

All'III.^{ma} Giudice Dott.^{ssa} Caterina Trentini

Oggetto: aggiornamento alla relazione di stima

Atteso che il GE nell'udienza tenutasi il 25.07.22 ha richiesto all'esperto di indicare "l'eventuale scostamento del valore dell'immobile in funzione delle modifiche dei prezzi" in relazione all'udienza fissata per il 27.10.22, il sottoscritto, svolti i rilevamenti necessari, nonché eseguita ogni correlata attività espone quanto segue:

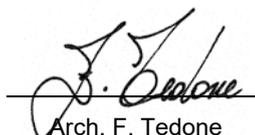
- valore proposto a base d'asta in data 11.11.21 mediante la depositata relazione di stima € 503.000,00
- incremento dei prezzi di vendita nel periodo di osservazione + 7,50%
- valore proposto a base d'asta a fronte del periodo di osservazione (01.09.21 ÷ 01.09.22) € 540.000,00

A margine di quanto precede, richiamata la relazione di stima sottoscritta in data 11.11.21, in merito alla situazione ipocatastale del bene staggito informa il GE di quanto segue:

- risulta aggiornata la continuità delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- non risultano aggiornate le intestazioni presso il Catasto Fabbricati, così come a suo tempo appurato.

A disposizione per ogni evenienza.

Con osservanza,


Arch. F. Tedone

Milano, 21.10.22

Allegati

- a) prospetto della variazione dei prezzi di vendita inerenti al bene staggito;
 - b) ADE - Servizio di pubblicità immobiliare, n. 1 ispezione in data 19.10.22
 - c) ADE - Catasto fabbricati, n. 1 visura storica per immobile in data 19.10.22
- n. 1 comunicazione inviata dall'esperto agli Uffici Catastali in data 08.11.21

§§§

Aggiornamento del valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Richiamato tutto quanto indicato nella relazione sottoscritta in data 11.11.21, ivi compresi i relativi allegati, si espone quanto nel seguito. Nella Città di Milano, nel periodo di osservazione (01.09.21 ÷ 01.09.22) si sono riscontrati incrementi significativi dei prezzi di vendita, seppur differenziati a seconda delle varie fasce urbane. Acquisite le informazioni di mercato reperibili tramite piattaforme informatiche ed operatori di zona e svolte le ponderazioni necessarie, si è riscontrato un incremento dei valori di scambio per l'area municipale in cui è inserito il bene staggito, sostanzialmente pari al 7,50%. In via esemplificativa si riporta un estratto delle informazioni rese da uno dei più importati operatori real estate, per quanto attiene alla zona Pasteur - Rovereto di Milano, dove la curva di raffigurazione esprime sostanzialmente quanto rilevato dallo scrivente durante le operazioni di rilevamento. Ai fini richiesti dal GE si ritiene pertanto congruo e corretto aggiornare il valore proposto a base d'asta in ragione delle risultanze ottenute.

Aggiornamento dei valori di stima:

Valore del bene staggito all'11.11.21	€ 540.000,00
Incremento del valore (7,50%)	€ 40.500,00
Valore del bene staggito aggiornato	€ 580.500,00
Valore del bene staggito aggiornato (arrotondato)	€ 580.000,00
Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:	
Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%).....	€ 29.000,00
Reintegro spese condominiali insolute	€ 9.200,00
Regolarizzazione catastale (tributi e costi professionali)	€ 800,00
Totale detrazioni	€ 39.000,00
Valore del bene staggito proposto attualmente a base d'asta	€ 541.000,00
Valore del bene staggito (arrotondato) proposto attualmente a base d'asta	€ 540.000,00

INCREMENTO DEI PREZZI DI VENDITA



“A Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 4.355 €/m², con un aumento del 7,66% rispetto a Settembre 2021 (4.045 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pasteur, Rovereto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di 4.355 €/m². Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media 3.877 €/m².”

Fonte: Immobiliare.it - Dati dei prezzi degli immobili in Italia (...)

Ispezione telematica

Ispezione n. T220483 del 19/10/2022

per immobile

Motivazione Incarico giudiziario

Richiedente TDNFNC per conto di TDNFNC56E27F205E

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MILANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 232 - Particella 381 - Subalterno 14

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 19/10/2022

Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0232 Particella 00381 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 31/07/1995 - Registro Particolare 20116 Registro Generale 29218
Pubblico ufficiale BRIENZA ARTURO Repertorio 21572 del 23/09/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 15/12/2000 - Registro Particolare 44275 Registro Generale 64855
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 10971 del 08/09/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 160 del 11/01/2005 (CANCELLAZIONE)
 3. TRASCRIZIONE del 28/03/2001 - Registro Particolare 11742 Registro Generale 16862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2501 del 26/02/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 161 del 11/01/2005 (CANCELLAZIONE)
 4. TRASCRIZIONE del 11/02/2006 - Registro Particolare 5824 Registro Generale 10484
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/63 del 08/08/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T220483 del 19/10/2022

per immobile

Motivazione Incarico giudiziario

Richiedente TDNFNC per conto di TDNFNC56E27F205E

5. TRASCRIZIONE del 23/05/2011 - Registro Particolare 21301 Registro Generale 31737
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9751/92 del 28/04/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 365 Registro Generale 2883
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15557 del 22/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 21872 Registro Generale 29603
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5145 del 19/03/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 6991 Registro Generale 41231
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1886 del 30/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 11/06/2020 - Registro Particolare 21785 Registro Generale 34548
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2973/2020 del 25/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 52057 Registro Generale 74646
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 7581/2022 del 21/06/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE PURA E SEMPLICE EX ART 485 CC PRIMO GRADO DI
PARENTELA IN LINEA RETTA (MADRE-FIGLIO)
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2022

Dati identificativi: Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**

Partita: **157545**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **232** Particella **381**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.446,08**

Rendita: **Lire 2.800.000**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**

Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**

Indirizzo: VIALE BRIANZA n. 14 Piano S1 - 3

Dati di superficie: Totale: **138 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **136 m²**

> Intestati catastali

- ▶ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ▶ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

> Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**
VIALE BRIANZA n. 14 Piano S1 - 3
Partita: **157545**

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**
Rendita: **Lire 5.208**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**
Partita: **157545**

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 1.446,08**
Rendita: **Lire 2.800.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**
Partita: **157545**

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/02/1962, prot. n. 000003423

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **232** Particella **381** Subalterno **14**
Totale: **138 m²**
Totale escluse aree scoperte : **136 m²**

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MILANO (F205)(MI) Foglio 232 Particella 381 Sub. 14

▼	[REDACTED]	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
▼	[REDACTED]	
▼	[REDACTED]	
▼	[REDACTED]	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

F.232, P.381, S.14 - Richiesta informazioni / Correzioni e integrazioni dati intestatari

Rispondi Rispondi a tutti Inoltra

lunedì 08/11/2021 09:42

 nuntius@tin.it
A ADE - UPT Milano (upt.milano@agenziaentrate.it)
Cc Domenico Galletta
Messaggio con priorità Alta.



Tribunale Ordinario di Milano - III Sezione Civile - Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Esecuzione immobiliare n. 451/2020 - Accertamenti immobiliari: diritti di proprietà
Comune di Milano - Viale Brianza 14/A - Catasto F. : F.232, P.381, S.14 - **Urgente!**

Comunicazione inviata all'Ufficio catastale
ADE UPT - Milano

Buon giorno, richiamo quanto scritto in precedenza dal 24/03/21.

Con riferimento alla procedura in epigrafe e in relazione all'immobile in oggetto, occorre sapere se sia stata inoltrata la seguente richiesta di voltura:

- favore [redacted] quota di proprietà 1/2
- contro [redacted] quota di proprietà 1/2

Si annota che detta richiesta potrebbe essere stata ricevuta dall'Ufficio, con più probabilità, dopo il 27/04/1992 o dopo il 28/04/2011.

Si evidenzia che per l'altra quota di 1/2 risulta inoltrata a Catania, il 18/08/2003, ricevuta n. 298629, la seguente richiesta di voltura:

- favore [redacted] quota di proprietà 1/2
- contro [redacted] quota di proprietà 1/2

Ulteriormente a quanto precede, in relazione all'unità immobiliare in oggetto, si segnala che ad oggi gli intestatari risultano essere:

[redacted]
Atteso il decesso degli intestatari ed il subentro ereditario di [redacted] come da certificato notarile Alippi, 23/07/2020; nonché nella indisponibilità delle richieste di voltura, si ritiene debbano essere apportate le seguenti correzioni ed integrazioni, evidenziate in rosso:

- 1^ correzione: [redacted]
- 2^ correzione: [redacted]
- 1^ integrazione: [redacted]
- 2^ integrazione: [redacted]

Tutto quanto precede si richiede ogni informazione utile, nonché ogni utile indicazione operativa per la regolarizzazione della posizione. In attesa di un gradito riscontro si ringrazia per la preziosa collaborazione.

Cordiali saluti, arch. F. Tedone - 3358005623 / 3358005124

Allegati: atto di provenienza, visura, note di successione [redacted] planimetria.