

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 85/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Caterina Trentini**

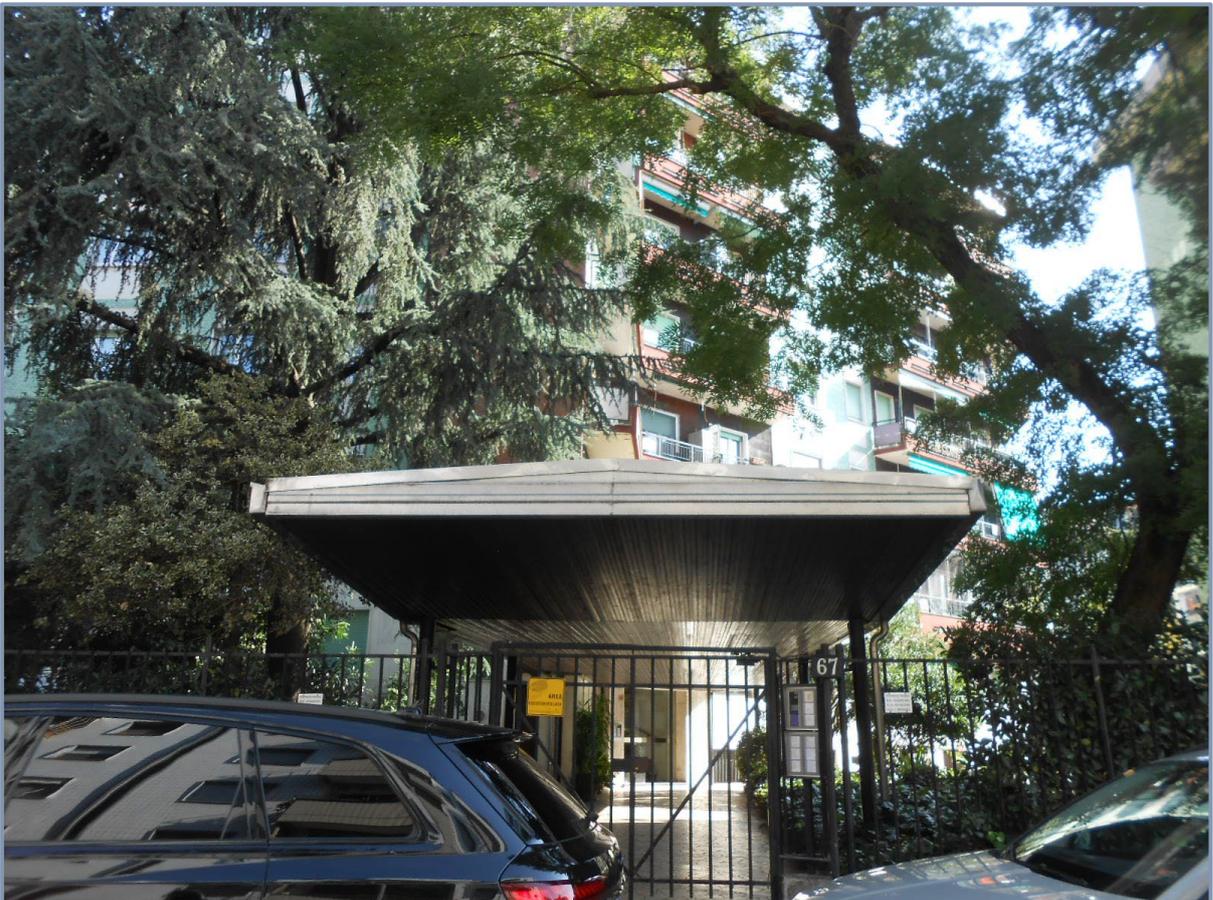
Custode: **avv. Antonio Capuano**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

aggiornata al 06/10/2023

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via privata Antonio Meucci, 67



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano (MI) via privata Antonio Meucci n. 67

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 149, particella 505, subalterno 35

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 189.000,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI 3

2. DESCRIZIONE DEI BENI 4

3. STATO OCCUPATIVO..... 5

4. PROVENIENZA 5

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI..... 6

6. CONDOMINIO 7

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE..... 7

8. CONSISTENZA 8

9. STIMA 9

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 11

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 11

12. CRITICITA' DA SEGNALARE 11

13. ALLEGATI..... 11

LOTTO 001
(Appartamento e solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via privata Antonio Meucci, 67 appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto della scala B composto da due locali oltre servizi con annesso vano solaio nel sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

Omissis nata a Milano (MI) il omissis CF: Omissis

Omissis nato a Roma il omissis CF: Omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 149 part. 505 sub. 35**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 4, rendita € 454,48.

Indirizzo: Via privata Antonio Meucci, 67.

Dati derivanti da:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: appartamento al sub. 36, ascensore e vano scale B, cortile comune per due lati, ancora appartamento al sub. 36;

Del vano sottotetto: ragioni al sub. 36, ragioni al sub. 39, corridoio comune per due lati.

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

Nessuna.

Osservazioni:

Si segnala che la planimetria catastale in atti è errata, mentre risulta corretta quella depositata originariamente nel fascicolo catastale, la sottoscritta ha fatto istanza di rettifica della planimetria catastale.

(all.2; all.3 e all.4)

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 44, 51, 53, 56, e 86; Linea metropolitana M1 e M2; treno R14 e S11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato edificato intorno al 1961. L'accesso principale pedonale e carraio prospetta su via privata Meucci.

Complesso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica: una villetta, una palazzina di quattro piani fuori terra, un fabbricato indipendente ad uso box e un fabbricato di tre scale di sette piani fuori terra che si affaccia sul giardino condominiale.

È presente il servizio di portineria.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e piastrelle;
- copertura: a falde;
- accesso: anta a battente in vetro;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.5)

Abitazione di tipo economica, posta al piano quinto, composta da Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, balcone e bagno e annesso vano solaio al piano sottotetto.

Un vano solaio al piano sottotetto.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro; tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: in legno;

- porte interne: in legno/vetro a battente;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia posizionata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidè, tazza e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,87 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Solaio

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: cemento;
- pareti e plafone: al rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in posizione periferica, la zona ha caratteristiche residenziale con parcheggi insufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/07/2023 con il custode giudiziario Avv. Antonio Capuano, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.6)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 28/06/2023.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 05/12/1988

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 05/12/1988

In forza di atto di acquisto in data 05/12/1988 rep. n. 13832, trascritto a Milano 1 in data 09/12/1988 ai nn.50887/34498.

A/c Omissis e Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nata a Milano (MI) in data omissis C.F.: Omissis e Omissis nato a Roma (RM) il omissis CF: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Novelli Franco in data 05/12/1988 rep nn. 13832, trascritto a Milano 1 in data 09/12/1988 ai nn. 50887/34498.

Osservazioni

nessuna

(all.7)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) alla data del 29/04/2023, 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) alla data del 15/06/2023 si evince **(all.8)**:

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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/04/2015 ai nn.22203/3454 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Restuccia Dario in data 23/04/2015 rep. 1799/1018

a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma C.F.: 00348170101

contro debitore ipotecario Omissis e Omissis.

Importo ipoteca € 143.019,00 di cui € 90.486,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 18 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/01/2023 rep. 53 trascritto il 21/03/2023 ai nn.19153/14328 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di OLIMPIA SPV S.r.l. Conegliano C.F.: 05256490268

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ambrosia con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all.9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,90

(Abitazione e solaio)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.100,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: Non sono state sostenute spese straordinarie.

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 dell'immobile per eventuali spese condominiali e spese di riscaldamento 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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in TUC – tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.). ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano (art. 23).

Fattibilità geologica: classe II – fattibilità con modeste limitazioni (art. 44).

Vincoli di tutela e salvaguardia: Sistema dei Navigli: Navigli storici e ambiti di tutela paesaggistica; Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1 c-d); Ambiti ed Elementi di Prevalente Valore Storico e Culturale – Indirizzi e Prescrizioni: Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 – Prescrizioni a-c, Na. PTCP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(all.10; all.11; all.12)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia n. 1264 del 18/04/1961
- Condono Condominio n. 342622 del 27/09/1986
- Abitabilità n. 854.01 del 23/11/2001

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un ripostiglio in quota nel bagno.

Sono sanabili mediante:

Opere edilizie per ripristino stato originario.

Costi stimati:

Demolizione ripostiglio in quota: € 500,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale ad eccezione di un ripostiglio in quota nel bagno.

Si segnala che la planimetria catastale in atti è errata, mentre risulta corretta quella depositata originariamente nel fascicolo catastale. La sottoscritta ha fatto istanza di rettifica della planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

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 dallo/a 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	64,50	100%	64,50
Balcone	Mq.	6,90	30%	2,07
Solaio	Mq.	5,40	25%	1,35
Totale		76,80		67,92
			arrotondato	68,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (novembre 2022 - maggio 2023)
 - Borsino Immobiliare – Periodo settembre 2023
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022
– zona D35 – Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Quotazioni:

Appartamenti da € 2.100,00 a € 3.500,00

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: Settore Nord – Turro, Precotto

Valore di compravendita prezzo min. 2.550,00 / prezzo max. 3.600,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: settembre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

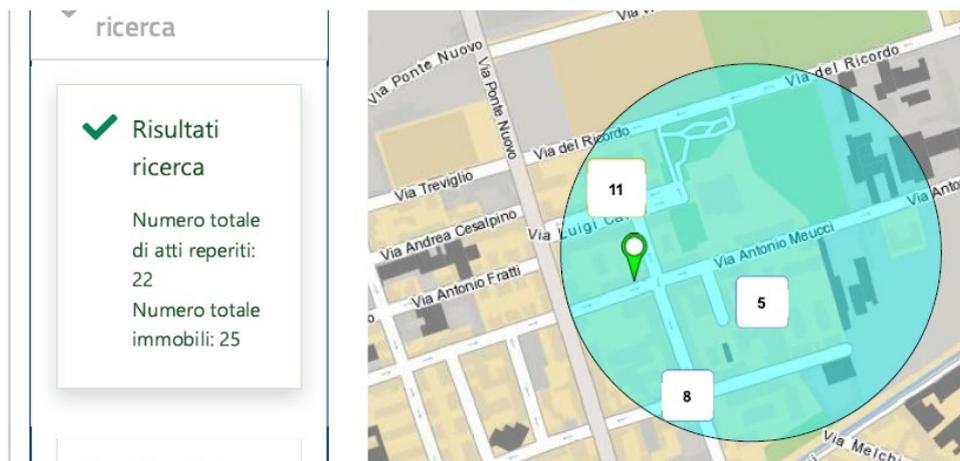
Valore mercato prezzo min. 2.780,00 / prezzo max. 3.834,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: novembre 2022 - maggio 2023)

Milano, via Antonio Meucci, 67 - segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 - superficie da 52 mq a 70 mq: da €/mq 2.346 a €/mq 3.228

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 09 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	68,0	€ 3.000,00	€ 204.000,00
				€ 204.000,00

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** € 204.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 10.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 500,00
- Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: -€ 4.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 189.200,00
arrotondato € 189.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

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 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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 06/10/2023

I'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Planimetria catastale errata
- 3) Planimetria catastale corretta
- 4) Istanza Agenzia delle Entrate ufficio catastale
- 5) Fotografie
- 6) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 7) Atto di acquisto
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Informazioni contabili condominio
- 10) Concessione edilizia
- 11) Condono
- 12) Abitabilità