

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 720/2021

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento con solaio in Milano - Via Fratelli Morelli n. 19/A



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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene sito in Milano (MI) - Via Fratelli Morelli n. 19/A

Appartamento con solaio

Categoria A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 163 – particella 295 – subalterno 701**

Stato occupativo

L'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza dell'occupante con regolare titolo opponibile alla procedura, sig.

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Massimo PANETTI, con studio in Milano, p.zza Castello n. 11 (m.panetti@studiogiuliano.net – T. 02860913)

Contratti di locazione in essere.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 07/01/2022 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Milano 6) risultano contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

- Contratto di locazione registrato in data 18/07/2017 N. 7692 serie 3T presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 a favore di _____ Durata contratto dal 01/08/2017 al 31/07/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori quattro anni ove non venga richiesta l'interruzione. Canone annuo Euro 5.400,00 oltre a spese condominiali stimate in Euro 2.400,00. La cauzione è di Euro 650,00. Tale contratto risulta concluso

- Contratto di locazione registrato in data 07/11/2017 N. 12522 serie 3T presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 a favore di _____ Durata contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori quattro anni ove non venga richiesta l'interruzione. Canone annuo Euro 5.400,00 oltre a spese condominiali stimate in Euro 2.400,00. La cauzione è di Euro 650,00. Tale contratto è opponibile alla vendita.

Comproprietari.

➤ 1/1 di _____ nato a _____ (C.F. _____)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 191.900,00

da occupato: € 153.500,00



LOTTO UNICO (appartamento con solaio)

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento con solaio

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI), quartiere Figino, in Via Fratelli Morelli n. 19/A, in complesso condominiale, appartamento posto al piano secondo composto da quattro locali e servizi, con annesso ripostiglio al piano terzo (sottotetto)

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

➤ 1/1 di ...

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1).

Intestati a:

➤

Dati identificativi: Foglio 163 – particella 295 – subalterno 701

VIA FRATELLI MORELLI n. 19/A, piano: 2-3, Comune di MILANO, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale totale: 123 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 121 m², rendita € 795,34

Dati derivanti da: variazione nel classamento (n. 67698.1/2016) del 05/05/2016 protocollo n. MI0213648 in atti dal 05/05/2016; variazione inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; variazione per miglior rappresentazione grafica (n. 225538.1/2015) del 04/05/2015 protocollo n. MI0385385 in atti dal 04/05/2015; variazione nel classamento (n. 42097.1/2014) del 27/05/2014 protocollo n. MI0246213 in atti dal 27/05/2014; diversa distribuzione degli spazi interni (n.42766.1/2013) del 27/05/2013 protocollo n. MI0265656 in atti dal 27/05/2013; variazione nel classamento (n. 227464.1/2009) del 12/11/2009 protocollo n. MI1043081 in atti dal 12/11/2009; variazione fusione -fraz. e costituzione BCNC (n. 76469.1/2008) del 12/11/2008 protocollo n. MI0915376 in atti dal 12/11/2008

1.4 Coerenze.

- dell'appartamento: cortile comune mappale al 438 per due lati, altra unità immobiliare al mappale 438, vano scala comune, ancora cortile comune ai mappale 438;
- del ripostiglio: cortile comune al mappale 438, altra unità immobiliare al mappale 438, vano scala e corridoio comune, altra unità immobiliare al mappale 438.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Nessuna

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile sorge nella periferia ovest del comune di Milano, nel quartiere Figino.

Fascia/zona: zona periferica di Milano, quartiere Figino

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: il quartiere offre servizi alla persona quali farmacia e scuole

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico su gomma

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale ovest Milano (1,50 km)



2.2 Breve descrizione della zona.

Il quartiere Figino di Milano è posto nella periferia nord-ovest di Milano e fa parte del comune di Milano. Borgo antico immerso nel parco Bosco in città. Intorno al borgo storico il quartiere ha subito una grande espansione di recente edificazione

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

L'immobile fa parte di un piccolo complesso condominiale di tre piani fuori terra

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate
- Ingresso: condominiale
- condizioni generali dello stabile: buone

2.4 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

Abitazione

- esposizione: tripla
- pareti: tinteggiate e rivestite per il locale bagno e cucina
- pavimenti: piastrelle ceramiche e legno
- porta d'accesso: di tipo blindata
- Serramenti: in PVC protetti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico. Si segnala la presenza di serramenti in legno
- impianto elettrico: esistente di tipo sottotraccia di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento e di cui non è presente certificazione di corretta posa.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con elementi radianti a parete e caldaia murale esterna posta sul balcone. Non è stata reperita la certificazione dell'impianto
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- L'immobile dispone di tre balconi.
- condizioni generali dell'immobile: in discreto stato di conservazione

Solaio

- pareti: al rustico
- porta d'accesso: in legno
- condizioni generali dell'immobile: modeste ed al rustico delle finiture

2.5 Certificazioni energetiche:

L'immobile è provvisto di certificazione energetica.

➤ Classe F con EPgl, nren 174,68 kWh/m2anno

Redatto da tecnico abilitato Massimiliano Castiglioni in data 09/12/2015 codice identificativo 1514603193415

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

➤ **STATO OCCUPATIVO.**

3.1 Detenzione del bene

L'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza dell'occupante con regolare titolo opponibile alla procedura, sig.

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Massimo PANETTI, con studio in Milano, p.zza Castello n. 11 (m.panetti@studiogiuliano.net – T. 02860913)

3.2 Esistenza contratti di locazione



Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 07/01/2022 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Milano 6) risultano contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

- Contratto di locazione registrato in data 18/07/2017 N. 7692 serie 3T presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6 a favore di Durata contratto dal 01/08/2017 al 31/07/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori quattro anni ove non venga richiesta l'interruzione. Canone annuo Euro 5.400,00 oltre a spese condominiali stimate in Euro 2.400,00. La cauzione è di Euro 650,00. Tale contratto risulta concluso
- Contratto di locazione registrato in data 07/11/2017 N. 12522 serie 3T presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 a favore di Durata contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori quattro anni ove non venga richiesta l'interruzione. Canone annuo Euro 5.400,00 oltre a spese condominiali stimate in Euro 2.400,00. La cauzione è di Euro 650,00. Tale contratto è opponibile alla vendita.

➤ **PROVENIENZA** (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.



In forza di atto di compravendita del 10/12/2015 a rogito del Dott. Ciancimino Sergio, Notaio in Milano (MI), Rep. 23096/7712, trascritto il 29/12/2015 ai nn. 52885 rp. e 76212

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà:



- ✓ per la quota di ½ di **nuda proprietà** per successione testamentaria al padre e successivo atto di divisione autentificato dal notaio Mario Grossi di Corbetta del 5 dicembre 2008 repertorio n.121032/23881, registrato ad Abbiategrasso il 19 dicembre 2008 al n.4332, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 24 dicembre 2008 ai nn.92350/63987, in cui con il consenso del dividende (in regime di comunione legale dei beni) acquisisce la piena proprietà. L'intero usufrutto appartiene la accertamenti catastali risulta il ricongiungimento del 12/11/2003 prot. n. MI0582507 in atti dal 20/06/2007, tuttavia non risultano trascritti atti mortis causa.

- ✓ **la piena proprietà per consolidamento in morte dell'usufruttuaria**

..... e successivo atto di divisione autentificato dal notaio Mario Grossi di Corbetta del 5 dicembre 2008 repertorio n.121032/23881, registrato ad Abbiategrasso il 19 dicembre 2008 al n.4332, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 24 dicembre 2008 ai nn.92350/63987, in cui con il consenso del dividende (in regime di comunione legale dei beni) acquisisce la piena proprietà. L'intero usufrutto appartiene la accertamenti catastali risulta il ricongiungimento del 12/11/2003 prot. n. MI0582507 in atti dal 20/06/2007, tuttavia non risultano trascritti atti mortis causa.

..... L'intero usufrutto appartiene

..... la accertamenti catastali risulta il ricongiungimento del 12/11/2003 prot. n. MI0582507 in atti dal 20/06/2007, tuttavia non risultano trascritti atti mortis causa.



- ✓ la quota di 1/2 della nuda proprietà (ex fg.163 part.Ila 295 subb. 9-10) proviene per il sopra citato per atto di successione devoluta per testamento (ricevuto dal Dott. Francesco Sciarone, Notaio in Rho Den. 66 Vol. 83 il 29.01.1979, trascritto il 08.02.1979 ai nn. 5147 rp. e 5718



rg.), Den. 2848 Vol., trascritto il 09.09.1981 ai nn. 26620 rp. e 32937 rg. in morte avvenuta
(con usufrutto pari ad 1/3 a favore della

- ✓ Al Sig. [redacted] ntera nuda proprietà proviene per atto di successione Den.238, Vol.1063, trascritta il 13.10.1952 ai nn.24434 rp. e 28135 rg.; nonché atto di accettazione di eredità trascritto il 15.10.1966 ai nn.40767 rp. e 55229 rg. In morte [redacted] nonché atto di divisione del 22.06.1963 a rogito della Dott.ssa Luciana Nocera, Notaio in Rho, Rep.3605/1801, trascritto il 12.07.1963 ai nn.32744 rp. e 41394 rg. in cui con il consenso del condividente [redacted] ne acquisisce la proprietà

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dal certificato notarile a firma del notaio dott. Elio Bergamo, allegato agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

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

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

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

Iscrizioni: ipoteca volontaria trascritta a Milano 1 il 29/12/2015 ai nn. 76214/12770

A favore di: **BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C.A R.L.** (C.F. 00715120150)

Contro:

Concessa a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito del dott. Ciancimino Sergio in data 10/12/2015 ai nn. 23097/7713

Capitale: € 170.000,00

Totale: € 255.000,00

Durata 18 anni

Immobile: sito in Milano Via Fratelli Morelli n.19/A identificato al foglio 163 – particella 295 – sub. 701

Pignoramenti.

Pignoramento dell'Ufficio giudiziario della corte d'appello del Tribunale di Milano del 23/06/2021 numero di repertorio 8371, trascritto a Milano 1 in data 14/09/2021 ai numeri 71399/49813

A favore di: **LEVITICUS SPV SRL** (C.F. 14978561000)

Contro:

Immobile: sito in Milano Via Fratelli Morelli n.19/A identificato al foglio 163 – particella 295 – sub. 701

Altre trascrizioni. Nessuna



5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ **CONDOMINIO** (allegato 7).

L'immobile è amministrato dal dott. Stefano Gallico con sede in Piazza Gramsci, 6 in Milano

È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: all'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del relativo fabbricato ai sensi del l'art. 1117 c.c.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile circa Euro 2.400,00 annue
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non pervenute a seguito di richiesta all'amministratore di condominio
- Cause in corso: non segnalate
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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 insolute relative all'anno in corso dal 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.

Si segnala che l'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile condominiale non dispone di ascensore per il raggiungimento dell'immobile. Internamente, al fine di adeguare gli spazi per persone con diversa abilità, saranno necessari lavori di adeguamento degli spazi con particolare attenzione al locale bagno.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

La costruzione del complesso immobiliare è ante 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in forza delle Licenze Edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Milano il 30 luglio 1965 n.1756 atti 196224/23989/1964 ed il 28 giugno 1968 n.1843 atti 255530/24267/1967 e che non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire.

7.2 Conformità edilizia.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia degli atti relativi alla pratica edilizia. Ad oggi, il comune di Milano – Area Archivio, non ha evaso la richiesta.

Il sottoscritto provvederà ad integrare la relazione a seguito dell'accesso atti.

7.3 Conformità catastale.

La scheda catastale allegata alla presente rispecchia parzialmente lo stato di fatto riscontrato in loco.



Sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale previa presentazione di pratica autorizzativa comunale delle opere eseguite.

Il costo per tale attività è di € 800,00 oltre diritti di segreteria pari a € 100,00.

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

➤ 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 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 lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento con solaio			
Appartamento	118,00	100%	118,00
Balcone	2,80	25%	0,70
Balcone	2,85	25%	0,70
Balcone	2,70	25%	0,70
Solaio fino H 150 cm	10,00	25%	2,50
	136,00		123,00
	mq lordi (con arrotondamenti)		mq commerciali (con arrotondamenti)

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 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.

– Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021

➤ Comune di Milano

➤ Zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

(codice zona E6-microzona 0)

– valore di compravendita per abitazioni civili finiture normali:
prezzo min. 1.700,00 €/mq / prezzo max. 1.220,00 €/mq

– valore di compravendita per abitazioni civili finiture ottime:
prezzo min. 2.250,00 €/mq / prezzo max. 3.200,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con solaio	A/3	123,00	1.650,00	202.950,00

9.3 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	202.950,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	10.147,50 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione catastale che effettuerà l'acquirente	900,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione catastale che effettuerà l'acquirente	Da verificare
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (191.902,50 €), arrotondato	191.900,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato ai fini della procedura, con riduzione del 20% (153.522,00 €), arrotondato	153.500,00 €

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.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omessio

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omessio

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

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, 14/02/2022

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **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. Documentazione condominiale

