

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n°982/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via M. Albertinelli n°9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento + cantina

Bene in Milano, via M. Albertinelli n° 9, piano T

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **301**, particella **51**, subalterno **47**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori Sigg

Sig.ta

All'anagrafe nel certificato sullo stato di famiglia residente in via Albertinelli n°9, risultano abitare nell'unità immobiliare tre adulti e tre minori. **(all.9)**

Contratti di locazione in essere

Nessuno, dall'indagine svolta non risultano contratti di locazione a nome dei debitori come dante causa.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di _____, nato a _____
e sulla quota di **1/2** di _____, nata a _____ il _____. La quota pignorata sugli immobili è di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, conformemente a quanto indicato sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero appartamento: € 110.000,00

da occupato: non ricorre il caso



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano,

Fascia/zona: Lotto, piazza Segesta, piazzale Brescia

Tipologia prevalente: residenziale, commerciale e terziario.

Destinazione edificio: residenziale

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

Servizi presenti nella zona: Centro sportivo Lido, negozi, farmacia, sportelli bancari, ristoranti, supermercato Carrefour, scuola dell'infanzia comunale, Liceo scientifico Vittorio Veneto, Istituto tecnico Ettore Conti, Liceo francese Stendhal.

Principali collegamenti pubblici: a circa 150 mt stazione MM linea 5 Segesta, mt 650 linea MM 1 Lotto Fieramilano City, autobus linea urbane n. 16 e tramvia n. 16.

Principali collegamenti viabilistici: verso centro Milano-piazzale Brescia, verso esterno , A50 tangenziale ovest, SP11 Milano-Novara.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile di via Albertinelli, civico n° 9, è costituito da un fabbricato caratterizzata da un'aggregazione lineare a forma di L, composto da più scale, i cui lati su strada sono prospicienti via Albertinelli, piazza Segesta e viale Mar Jonio. Il fabbricato fa parte di un più ampio complesso edilizio costruito nell'area tra Piazza Segesta e piazzale Selinunte alla fine degli anni '30.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella scala E, che è costituita da quattro piani, più piano sottotetto e piano seminterrato. Si accede alla scala E, mediante percorso pedonale all'interno del cortile, pavimentato con mattonelle autobloccanti e con la presenza di aiuole a verde,

Lo stato di conservazione delle parti comuni e delle facciate è buono.

- Struttura in elevazione: muratura in mattoni;
- solai: in cemento e laterizio;
- fondazione in calcestruzzo;
- copertura edificio: a falde rivestimento in tegole marsigliesi;
- accesso esterno via Albertinelli n°9: cancello carraio e pedonale in ferro;
- accesso scala E: porta in alluminio e vetro;
- interno scala: pareti intonaco, pavimenti in graniglia;
- pluviali in rame;
- cancelli in ferro;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente; servizio di pulizia e smistamento posta lun-sab: 8.30-12.30;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 e 4 planimetrie e all. 6 foto)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Albertinelli n°9, scala E, consistente in un appartamento al piano rialzato, composto dai seguenti locali: ingresso, soggiorno,



cucina, bagno. L'appartamento è dotato di un balcone, esposto a est, avente accesso dal soggiorno. L'area dell'ingresso è controsoffittata con faretti. L'appartamento risulta parzialmente ristrutturato.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio est/ovest;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: con doppio vetro, in legno verniciato colore bianco;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC colore bianco;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti dei locali: normalmente tinteggiate;
- rivestimento bagno: piastrelle in ceramica h mt 1.90
- rivestimento cucina: piastrelle in ceramica e intonaco;
- pavimenti di ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, camera, e bagno: piastrelle in ceramica;
- pavimento balcone: in piastrelle di gres;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato, gestito da ALER;
- impianto tv digitale terrestre;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta, posta in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3.50 circa;
- condizioni generali: buone-discrete

Cantina

Il locale cantina è ubicato al piano seminterrato. Si accede dalla stessa scala che immette al piano seminterrato. La pavimentazione è in battuto di cemento, la porta del locale è in legno.

2.4. Certificazioni energetiche

Dall'indagine eseguita presso il catasto energetico non risulta per l'immobile depositata alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

La certificazione dell'impianto centralizzato è gestita da ALER.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo all'appartamento da parte della scrivente è avvenuto in data 17-05-2021, alle ore 10.

La scrivente è stata ricevuta dal Sig _____, che si è dimostrato collaborativo. Il Sig _____ ha dichiarato di occupare i beni con la famiglia. La scrivente ha acquisito presso l'anagrafe il certificato di residenza/famiglia da cui l'immobile risulta abitato da tre adulti e da tre minori (**all.9**). In data 4 ottobre 2021, è stata visionato con il custode



giudiziario il locale cantina, non rappresentato sulla planimetria catastale. **(all. 12 verbali custode)**

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso alla scrivente dall' Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del _____ che fa stato fino al 20 novembre 2020 **(all. 10)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca _____ - Agenzia delle Entrate **(all. 8)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per quota 1/2 di _____ nato a _____ e **proprietà per quota 1/2** di _____ (_____ atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. _____, di Milano **(all. 7)**, in data 25-07-2008, _____ il repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il 29-07-2008 ai nn _____ a carico di _____ nato a Milano il _____ per quota 1/2 in regime di separazione dei beni e di _____ nata a _____, _____ per quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietà

_____ nato a _____ per quota 1/2 in regime di separazione dei beni e _____ per quota 1/2 in regime di separazione dei beni, atto in autentica del Notaio _____ data 29-03-1988, re _____ trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il 20-04-1988, ai nn. _____ carico di Aler, che come da dichiarazione, in data 18-07-2008, rinunciava a diritto di prelazione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. _____ che fa stato fino al 20 novembre 2020 **(all. 10)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca _____ - Agenzia delle Entrate **(all.8)** 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**
Nessuna
 - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta il 29-07-2008 ai nn. _____, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio _____ data 25-07-2008, rep. n. _____ in favore di **Banca per la Casa SpA** con sede in Milano, c.f. _____ contro _____ per quota di 1/2 e _____ per quota di 1/2.

Importo capitale: € 150.000,00; importo ipoteca: € 225.000,00, durata 30 anni.

Grava sull'immobile della presente esecuzione, ubicato in Milano via Albertinelli n.9, censito al foglio 301, mappale 51, sub 47.

• Pignoramenti

Pignoramento del 24-09-2020, rep. _____ trascritto il 12-11-2020, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 ai nn. _____ contro _____ per il diritto di proprietà quota 1/2 e _____ per il diritto di proprietà quota 1/2, in favore di _____, con sede in _____.

Grava sull'immobile della presente esecuzione, ubicato in Milano via Albertinelli n.9, censito al foglio 301, mappale 51, sub 47.

• Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (**all. 8**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 10**) non ha rilevato ulteriori formalità:

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione di pertinenza del bene pignorato:

€ 1.850,00, circa.

Millesimi di proprietà unità immobiliare: 8,87



Debito residuo maturato per la posizione in oggetto: € 3.184,21

Non sono state approvate, né sono previste spese straordinarie.

Il riscaldamento dell'immobile è di tipo centralizzato.

Non ci sono attualmente nel condominio altri procedimenti giudiziari in corso.

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 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

Accesso al pianerottolo del piano rialzato mediante rampa di scala. Per l'accessibilità dovrà essere installato un montascala sulla rampa di scale costituita da sei gradini che immette sul pianerottolo.

7. REGOLARITA' 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 azionato da vigente **PGT del Comune di Milano** in ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II, Capo V, tessuti urbani a impianti aperti, di cui all'art. 21.3 delle N.T.A. (**all.7**)

7.1. Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune (**all.6**):

Presso la Cittadella degli archivi del Comune di Milano è stata visionata la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione del 19-11-1938, att. guardante lo stabile di via Albertinelli 9, rilasciata a IACP, Istituto Autonomo Case Popolari.
- Licenza di occupazione del 26-11-1946.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme alla planimetria di progetto.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme alla planimetria catastale, ma il locale cantina non è rappresentato sulla planimetria.

Si precisa che per la identificazione e la rappresentazione della cantina dovrà essere redatta nuova planimetria catastale.

Il costo che si stima per suddetta pratica, che prevede necessariamente anche il rilievo delle unità immobiliari e delle parti comuni del piano cantinato, è di circa € 400+50 diritti, oltre a oneri di legge (4% cassa+22% IVA) = **Totale € 510,00**



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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:

appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
balcone	mq.	2,8	30%	0,8
cantina	mq.	5,6	25%	1,4
		58,4		52,2
		mq. lordi		mq. commerciali

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, del contesto immobiliare, 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.

Tenuto conto anche delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia di cui al punto 7.1.

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 dei beni 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 – MILANO – periferica – Ippodromo, Caprili, Montestella
quotazioni di abitazioni di tipo economico –
normale non ristrutturato da € 1.800 /mq. a € 2.300/mq - ottimo 2.350- 3.300
- TeMA MILANO – Camera di Commercio
2° semestre 2020 – Milano – città settore ovest – Caprilli San Siro
valore di compravendita
appartamenti da ristrutturare prezzo min.1.800/ prezzo max. 2.500 (€/mq)



Mediante metodo comparativo si sono esaminate le compravendite di unità immobiliari facenti parte della stesso compendio immobiliare, in compravendita nell'ultimo periodo.

Nello stesso stabile un ampio monolocale di 47 mq in vendita a € 125.000,00, € 2.600/mq e in un altro edificio dello stesso lotto bilocale completamente da ristrutturare di 50 mq, in vendita a € 125.000,00, € 2.400.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'appartamento e del contesto in oggetto, il valore al mq viene stimato in € 2.250/mq.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/4	52,3	€ 2.250,00	€ 117.675,00
				€ 117.675,00

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

LOTTO 1

• Valore quota 1/1 (appartamento CORPO A)	€ 117.675,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.883,75
• Costo per regolarizzazione catastale inserimento cantina	-€ 510,00
	€ 111.281,25

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 110.000,00
(Quota di 1/1)	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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 forfetario 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



Non ricorre il caso.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

11. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al _____ e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Milano al _____ 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 mail.

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, 09 ottobre 2021

L'Esperto Nominato

(Arch. Sonia Clea Papette)

ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale appartamento
- all. 3.** Visura storica catastale appartamento
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Agibilità immobile Doc. edilizia Comune di Milano
- all. 7.** Inquadramento urbanistico
- all. 8.** ispezione ipotecaria aggiornata al 30/09/2021
- all. 9.** Certificato di residenza/famiglia
- all. 10.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 11.** Regolamento condominio via Albertinelli n°9
- all. 12.** Verbale di sopralluogo accesso custode giudiziario
- all. 13.** Giuramento dell'esperto, nomina e quesito

