

# Tribunale di Milano

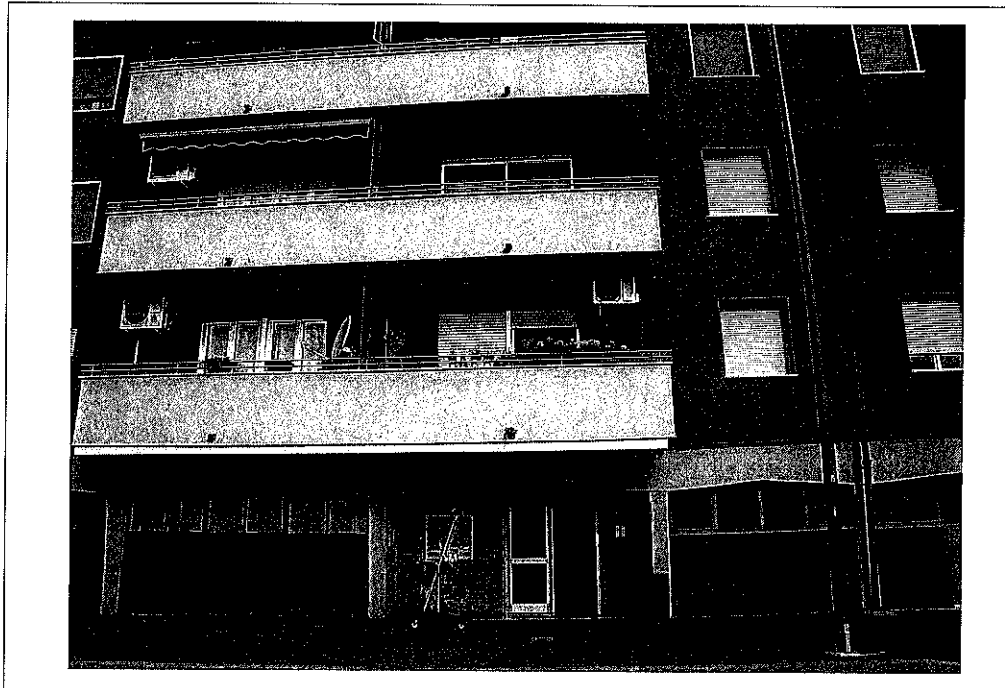
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.° 1761/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa S. Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO unico: appartamento in Milano, via Appennini n.° 167



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Appartamento con cantina in Milano , Via Appennini n.° 167, piano 3°

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 89, particella 43, subalterno 47

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo occupato dal debitore ( libero )

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari:**

Piena proprietà dell'intero a [REDACTED]

c.fisc [REDACTED]

**Consistenza:**

Superficie totale mq. 86,8

**Prezzo di base d'asta al netto delle decurtazioni:**

Libero: € . 145.000.



**LOTTO unico**

( Milano, Via Appennini n.° 167, appartamento al piano 3° con cantina )

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, quartiere Gallaratese, via Appennini n.° 167, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, bagno, una camera da letto, un altro balcone e un ripostiglio, di pertinenza una posta al piano interrato.

Sono altresì compresi nella vendita tutti gli spazi ed enti in comune come da Regolamento di condominio e i diritti relativi alla Centrale Termica Quartiere Gallaratese G2. In base al suddetto Regolamento di condominio compete all'immobile qui descritto la quota di 5,684 millesimi di proprietà condominiale.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato [REDACTED]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. visura catastale)**

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: fg. 89 part. 43 sub. 47

dati classamento: zona censuaria 3, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq, rendita 511,29 mq.

Indirizzo: Via Appennini n.° 63, interno 4, scala D.

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze: da nord e in senso orario**

dell'appartamento: diversa proprietà, cortile comune, diversa proprietà, vano ascensore e parti comuni del condominio, cortile comune;

della cantina: diversa proprietà, terrapieno cortile comune, corridoio comune, diversa proprietà.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna****2 DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona:**

In Comune di Milano

Fascia / zona: suburbana - Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola

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: centri commerciali, scuole, zone a verde pubbliche, luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: di superficie tram 69, Metropolitana linea rossa fermata San Leonardo, Molino Dorino.

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne (allegato: fotografie)**

Edificio in condominio costituito da 7 piani fuori terra oltre ad un piano interrato .

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco da esterno con mattoni a vista all'ingresso;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;



- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (allegato: fotografie)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da un ingresso, un soggiorno con balcone, una camera da letto, una cucina, un bagno, un ripostiglio e un ulteriore balcone comunicante con la cucina, il bagno e la camera da letto. Di pertinenza un vano cantina posto al piano seminterrato.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pannelli sotto il pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,84 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Si segnala che il balcone adiacente alla cucina è stato chiuso con serramenti semi amovibili.

#### Cantina: ( contrassegnata al n. ° 47 )

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco al rustico;
- altezza interna cm. 230

### 2.4 Breve descrizione della zona

Zona suburbana situata a nord della città, Quartiere Gallaratese e San Leonardo, nelle vicinanze del Cimitero Maggiore e della Via Gallarate.

### 2.5 Certificazioni energetiche :

Non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile pignorato.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano Attestati di Conformità degli Impianti elettrici e della Caldaia termosanitaria.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l' 8 luglio 2020, in presenza dell' Avvocato Luca Perata, in sostituzione del custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla collaborazione del debitore, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] con la signora [REDACTED].

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Alla data odierna non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come richiesto presso l' Agenzia delle Entrate. (**allegato: riscontro dall' Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione**)

### 4 PROVENIENZA (*allegato Atto di Provenienza*)

#### 4.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 dal 28 novembre 2000.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Gianfrancesco Mauri in data 28/11/2000 Rep nn. 56279 trascritto a Milano 1 in data 6/12/2000 ai nn. 63137/43229.

A/c del Comune di Milano, Piazza della Scala 3, c. fisc. 01199250158.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- Al ventennio il bene era di proprietà del Comune di Milano, con sede in Piazza della Scala n.°3, cod. fisc. 01199250158 che costruì il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile, su parte dell' area acquistata in forza di atto pubblico del 9 ottobre 1963 n. 48174 del Repertorio Municipale (registrato a Milano il 29 ottobre 1963 al n. 902, trascritto ai Registri Immobiliari di Milano ai numeri 61126/48705).

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 21/02/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, (**allegato ispezione ipotecaria**) alla data del 20 maggio 2020 si evince:

#### 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:** nessuna

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

##### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 l'8 aprile 2015 ai numeri 17970/2857 in forza di mutuo a rogito Notaio Fabio Capaccioni in data 31/03/2015, rep. n.81408/17251 per complessivi €. 346.904 a garanzia di un capitale di €. 173.451,69 per la durata di 10 anni, sul bene oggetto di perizia;

a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede a Milano, Via Monte di Pietà 7, c. fisc. 03910420961, a carico di [REDACTED]

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Milano 1 il 22/08/2018 ai numeri 67697/11525 in forza di atto dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione del 21/08/2018 n. 12558/6818 per complessivi €. 122.983, 78 a garanzia di un capitale di €. 61.491,89, sul bene oggetto di perizia,



a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Roma, Viale dell' Innovazione 1/B, c. fisc. 13756881002, a carico di [REDACTED]

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano il 7/02/2020 ai numeri 8968/5553 in forza di verbale di pignoramento n. 33624 emesso dal Tribunale di Milano il 22/11/2019 per la complessiva somma di € 149.251 più interessi e spese, sul bene oggetto di perizia,

a favore di UBI FINANCE CB 2 SRL con sede in Milano, c. fisc. 0739080964, a carico di [REDACTED]

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Magadena s.n.c. con sede in Via M.K. Gandhi 29, 20017 Rho, tel. 0249765176, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,684.

### 6.1. Spese di gestione condominiale (*allegato, spese condominiali*)

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 874 per il 2017, € 1.096 per il 2018, per un totale di € 1.970, arrotondato a € 2.000. (eventuali spese condominiali insolute)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: saldo a conguaglio 2.723,90 €.

Da informazione dell'amministrazione non risultano spese straordinarie già deliberate.

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**: nessuna

6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**: no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Successivamente non sono state apportate all'immobile modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o per le quali si sia resa necessaria l'autorizzazione o la concessione in sanatoria.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR, tessuti urbani a impianto aperto, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

- Denuncia per Opere Edilizie: costruzione anteriore alla data del 1 settembre 1967.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla Concessione edilizia rilasciata.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla Planimetria catastale allegata.

Si segnala che in planimetria è indicata l'altezza di cm. 290 invece che cm. 284, nella cantina è indicata l'altezza di cm. 230 invece che cm. 250.



**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 dalla 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	unità di misura	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	68,8	100%	68,8
balconi	mq.	10,0	30%	3,0
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		<b>86,8</b>		<b>73,8</b>

**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 comparativo 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:**

- Valori espressi da AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2019, Comune : Milano

Fascia / Zona: Suburbana / Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno , Bonola

Abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.700/ prezzo max. 2.150 (€/mq)

- Valori espressi da OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare )

Periodo: maggio 2020

Zona: Gallaratese, Lampugnano, Figino

Abitazioni di tipo civile ( in buono stato )

valore di compravendita prezzo min. 1.797/ prezzo max. 2.318 (€/mq)

- PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI della zona:

per immobili simili o con caratteristiche differenti nella stessa Via o zona: valore di mercato da 1.800 a 2.200 € al mq.



**9.3. Valutazione LOTTO unico**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	73,8	€ 2.100,00	€ 154.980,00
				<b>€ 154.980,00</b>

**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 unico:**

	€
valore complessivo	154.980
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	7.749
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	0
eventuali spese condominiali insolute	2.000
<b>totale prezzo base d'asta</b>	<b>145.231</b>

Prezzo di base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 145.231  
arrotondato € 145.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato non ricorre il caso

**N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile è interamente pignorato.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna criticità ostative alla vendita è stata rilevata.





Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano , 10 luglio 2020

Arch. Maria Luisa Marzorati

**ALLEGATI :**

1. Atto di Provenienza
2. Visura catastale
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale
5. Ispezione Ipotecaria
6. Quotazioni di Mercato dell' Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare
7. Riscontro dall' Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere
8. Spese condominiali
9. Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo

