

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 294/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

immobile in Milano (MI), via Montecassino civ. 12



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, Via Montecassino civico 12

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 565, particella 118, subalterno 8.

Stato occupativo

Corpo A: libero all'atto di trasferimento.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00

da occupato: € 48.000,00



LOTTO 1

(Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) in via Montecassino civico 12 appartamento di tipo popolare ubicato al primo piano composto da due locali oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: Pignoramento notificato al dott. [REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 565 part. 118 sub. 8**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 43 mq, escluse aree scoperte 41 mq, Rendita: € 278,89

Indirizzo: Via Montecassino n. 12, piano 1

Dati derivanti da: variazione degli originari subalterni 1, 2, 3 e mappale 119 del 12/04/1990, in atti dal 02/07/1991 e diversa distribuzione degli spazi interni del 18/06/2007 in atti da pari data.

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, appartamento di terzi, altra proprietà di terzi, altra proprietà di terzi, vano scala comune.

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

Nessuna.



1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Corpo A:

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato in zona periferica, nel quartiere Ponte Lambro, in zona 4 di decentramento urbano. La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie; buona anche la presenza di esercizi di vicinato.

Servizi offerti dalla zona: Centro Cardiologico Monzino, Aeroporto di Linate, Idroscalo.

Principali collegamenti pubblici: Il quartiere è servito dai mezzi pubblici di superficie ATM. La Metropolitana più vicina dista circa 2Km (MM3 – fermata San Donato).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km Tangenziale Est di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Corpo A:

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno di un edificio realizzato nel 1962 avente geometria in pianta a "C" a destinazione d'uso prevalente residenziale.

L'appartamento in esame è ubicato al primo piano della porzione di edificio prospiciente il cortile interno.

- struttura: le strutture portanti della porzione di edificio all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare in esame sono costituite da travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento;
- facciate: la porzione di edificio prospiciente il lato strada è caratterizzata da un rivestimento lapideo per il piano terra e un rivestimento a fasce verticali per i piani superiori. Tutte le altre facciate dell'edificio sono intonacate al civile e tinteggiati di colore rosso bruno.
- accesso: attraverso un portone di ingresso pedonale/carraio ubicato su via Montecassino è possibile accedere al cortile interno nel quale è ubicato il vano scala comune;
- scala interna: scala comune a rampe parallele;
- ascensore: non presente.
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi mediocre.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Corpo A:

Abitazione di tipo popolare ubicata al primo piano, senza ascensore, composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

È presente un'ampia balconata, prospiciente il cortile interno, che si sviluppa lungo l'intera unità immobiliare con accesso dal soggiorno e dalla camera da letto.

All'interno dell'appartamento è stata rilevata la presenza massiccia di muffa sia in corrispondenza del nodo parete/plafone e pilastro in c.a. di tutto il fronte sud dell'appartamento (fronte cieco esposto verso l'esterno), sia nel bagno, sempre in corrispondenza del nodo parete/plafone.

- esposizione: unica esposizione a nord;
- pareti: in bagno e nella zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h=2m circa. Le restanti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Come indicato in precedenza, si rileva la presenza di muffa sull'intero fronte sud dell'appartamento e nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, posate in diagonale in tinta unica chiara in tutto l'appartamento tranne nel bagno, in cui sono di colore nero;
- infissi esterni: in legno, con vetri doppi, non di recente realizzazione;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: scorrevoli in legno, in ottimo stato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas ubicata in balcone e diffusione con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2.9m circa.
- condizioni generali dell'appartamento: finiture interne e dotazioni impiantistiche in stato di manutenzione e conservazione discreta. Si rileva però la presenza di muffa diffusa lungo l'intero fronte sud dell'appartamento (fronte cieco esposto verso l'esterno) e nel bagno.

2.4. Breve descrizione della zona

Corpo A:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Milano, in via Montecassino al civico 12, nel quartiere Ponte Lambro, in zona 4 di decentramento urbano.

Il quartiere sorge nella periferia est di Milano, al confine con il Comune di San Donato Milanese.

Via Montecassino è caratterizzata da edifici residenziali di tipo economico popolare, a



due o tre piani fuori terra edificati nella seconda metà degli anni '60, che si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

La presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) e di esercizi di vicinato è da ritenersi buona.

Nei pressi del bene in esame si evidenzia la presenza di un ampio parco pubblico di recente realizzazione (Parco Vittorini, realizzato nel 2013).

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte del curatore dell'eredità giacente dell'esecutato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4)

Corpo A:

Dall'esame del fascicolo edilizio risulta presente un Certificato di Collaudo in Sanatoria depositato al Genio Civile in data 17/10/1985 prot. 047154.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A:

In data 15/07/2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente la sig.ra [REDACTED] la quale ha dichiarato di occupare e abitare l'unità immobiliare senza un regolare contratto di locazione.

Per quanto sopra, l'appartamento in esame è da intendersi libero da stati occupativi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A:

In data 11/06/2021 lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle entrate per richiedere copia di eventuali contratti di locazione attualmente in capo al soggetto esecutato. Purtroppo, ad oggi, nonostante i solleciti, l'istanza è rimasta inevasa (**all. 5**). In ogni caso si evidenzia che il soggetto esecutato è deceduto in data 05/12/2017.



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

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 09/01/2009 ai nn. 795/109 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio BUSANI di Milano in data 16/12/2008 rep. 8307/5207

a favore BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano (MI) C.F. 13263030150

contro [REDACTED]

Importo capitale € 150.000,00

Importo ipoteca € 225.000,00

Durata 30 anni

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Grava per l'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/12/2017 rep. 44510 trascritto il 18/01/2018 ai nn. 3783/2454

a favore UNICREDITI S.P.A. con sede a Roma C.F. 003487170101

contro [REDACTED]

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Note: Procedura estinta in data 15/10/2018 per rinuncia del creditore precedente.

Pignoramento del 01/03/2021 rep. 3309 trascritto il 08/04/2021 ai nn. 26274/18131

a favore PRISMA SPV S.R.L. con sede a Roma C.F. 05028250263

contro [REDACTED] (esecutato)

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha un amministratore condominiale in quanto il fabbricato non ha costituito Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è ubicato al primo piano senza ascensore. Per accedere al piano si dovrebbe equipaggiare la scala comune con adeguato servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano TUC – ARU, ossia Tessuto urbano consolidato di recente formazione in Ambito di rinnovamento Urbano.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**Corpo A:**

- Licenza Edilizia del 12/06/1962 n. 1476 e variante del 13/08/1962 n. 2170
Oggetto: Costruzione fabbricato nel cortile interno costituito da due piani fuori terra ad uso abitazione, magazzino e box autorimessa a piano terra; sopralzo di un piano del corpo verso strada ad uso abitazione e modifiche interne di tavolati dei piani esistenti con formazione di negozio al piano terreno.
- Relazione di Terza Visita del 15/10/1963 – atti 180080/3481/70.
- Licenza Edilizia del 12/06/1968 – Atti 62814/10611
Oggetto: Modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenza n. 1476 e n. 2170.
- Certificato di Collaudo in Sanatoria dei Cementi Armati datato 05/09/1985 trasmesso al Genio Civile in data 17/10/1985 prot. 047154.
- Denuncia Inizio Attività del 01/03/2007 P.G. 20947/07 W.F. 2172/07.
Oggetto: Formazione di balconata prospettante sul cortile, a servizio dell'appartamento posto al primo piano; modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi; opere varie di ordinaria manutenzione riguardanti gli impianti tecnologici.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo stato autorizzato rappresentato nella Denuncia Inizio Attività del 01/03/2007.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 18/06/2007.



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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	48,0	100%	48,0
balcone	mq.	6,0	25%	1,5
		54,0		49,5
		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, 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.

Nel caso specifico si evidenzia che l'unità immobiliare in esame presenta alcune criticità che hanno inciso negativamente sulla determinazione del valore di mercato finale del bene, in particolare, come già evidenziato in precedenza, è stata rilevata la presenza massiccia di muffa soprattutto in corrispondenza della parete sud dell'appartamento (fronte cieco esposto verso l'esterno) e nel bagno.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2020



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica / FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

TEMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Destinazione: RESIDENZIALE

Zona: Settore EST / Salomone - Bonfadini

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	49,5	€ 1.300,00	€ 64.350,00
				€ 64.350,00

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 1** € 64.350,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 3.217,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 61.132,50

arrotondato € 61.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 48.000,00



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 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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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.

Con ossequio.

Milano li: 27/09/2021

Rev. 1 del 08/09/2022

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di Provenienza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia
- 5) Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni

