

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1402/2013

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24 MAGGIO 2018 – ORA 13,10

Giudice Delle Esecuzioni: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

RELAZIONE PERITALE

Esperto alla stima: Arch. Evasio Turchi
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Studio in: V.le Abruzzi n. 13/A - 20131 Milano
Telefono: 02-954205328 – Cell. 348-2940199
Fax: 0294602818
Email: info@studioturchi.com
Pec: evasio.turchi@pct.pecopen.it



ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato cumulativo di residenza, di stato civile e di famiglia
- 2) Visure e scheda catastale
- 3) Risposta dell'Agenzia delle Entrate
- 4) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 5) Estratto conto spese condominiali
- 6) Atto notarile di provenienza
- 7) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **su foglio separato**
- 8) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato**
- 9) Ricevute di trasmissione della relazione peritale inviata all'esecutata ed agli Avvocati
- 10) Piantina e fotografie



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Achille Fontanelli n. 2 – Milano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio 19, particella 212, subalterno 16

2. Stato di possesso

Occupato dal Sig. [REDACTED] quale usufruttuario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti:

[REDACTED] – Creditore Procedente

[REDACTED] – Creditore Intervenuto non iscritto

[REDACTED] – Creditore intervenuto non iscritto

5. Comproprietari: SI – [REDACTED] quale usufruttuario dell'immobile

6. Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo dell'immobile – nuda proprietà

Da libero: € 157.590,00

Da occupato: € 133.707,00



Bene in Milano (Milano)
Via Achille Fontanelli n. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina

Abitazione di tipo economico[A3] sito in Via A. Fontanelli n. 2 - Milano

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - della nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: --

Eventuali comproprietari: [redacted] quale usufruttuario dell'immobile
(ALL. N. 1 - Certificato cumulativo di residenza, di stato civile e di famiglia)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - nata a [redacted] il [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] - residente in [redacted] - [redacted] - per la nuda proprietà

[redacted] - nato a [redacted] il [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] - quale usufruttuario dell'immobile

Identificato:

Al foglio 19, particella 212, subalterno 16, indirizzo Via Achille Fontanelli n. 2, piano P.1°-S2, Comune Milano (Mi), zona Cens. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5,5, superficie mq. 93, rendita = Euro 525,49

Derivante da:

Atto di compravendita a firma del Notaio Sergio Luppi del Collegio Notarile di Milano - Rep. n. 64939/10727 - stipulato in data 21 Maggio 2012 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 12 Giugno 2012 ai nn. 30046/21944.

Confini:

Dell'appartamento

- A Nord - Cortile comune
- A Est - Proprietà di terzi
- A Sud - Via A. Fontanelli
- A Ovest - Proprietà di terzi



Della cantina

- A Nord - Cortile comune
- A Est - Passaggio comune
- A Sud - Proprietà di terzi
- A Ovest - Proprietà di terzi

(ALL. N. 2 – Visure e scheda catastale)

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo effettuato si sono constatate le seguenti difformità:

- demolizione parziale della muratura divisoria nell'ingresso a confine con il tinello realizzando un parapetto in muratura tra le due parti – **(Vedasi foto n. 11)**
- demolizione di due pareti divisorie della zona cottura cibi con il tinello - **(Vedasi foto n. 10)**

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione del progetto in sanatoria al Comune di Milano e, dopo l'ottenimento dell'Autorizzazione Edilizia, annullamento dell'attuale scheda catastale depositata presso il Catasto Fabbricati e presentazione della nuova.

Totale spese da sostenere:

- Redazione del progetto in sanatoria e sua presentazione, esclusi oneri di legge, pagamento di diritti di segreteria ed oblazione che verranno conteggiati al momento della presentazione della pratica al Comune di Milano..... = € 1.300,00
- Redazione e presentazione della nuova scheda catastale al Catasto Fabbricati, esclusi oneri di legge..... = € 600,00

Totale:..... = € 1.900,00

=====

Note sulla conformità catastale:

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Appartamento ad uso residenziale posto al P.1° composto da tre locali oltre servizi, **con ascensore**, ed annesso vano cantina al P.S2.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona è servita da negozi, supermercati, asili nido, scuole d'infanzia primarie e secondarie di 1° grado.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato direttamente dal Sig. [REDACTED] quale usufruttuario dell'immobile

Note:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate relative all'eventuale esistenza di contratti di locazione in merito all'immobile pignorato, non risulta alcun contratto di locazione nel quale l'esecutato risulti in qualità di dante causa.

(ALL. N. 3 – Risposta Agenzia delle Entrate e copia richieste)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 **Iscrizioni:**

Nessuna

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore del Sig. [REDACTED] contro la Sig.a [REDACTED] -
[REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento - a rogito di ATTO GIUDIZIARIO stipulato
in data 22/04/2013 al n. 6072 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 1 in
data 12/07/2013 ai nn. 36747/27049.

(ALL. N. 4 – Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.800,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 1.667,68

(ALL. N. 5 – Estratto conto individuale inviato dall'Amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Al ventennio la proprietà dell'immobile era: in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Sigg. [redacted] e [redacted].

Al Sig. [redacted], attuale usufruttuario, la suddetta porzione immobiliare gli pervenne:

per $\frac{1}{8}$ per successione legittima di [redacted] deceduto il [redacted] la cui Dichiarazione è stata registrata a Milano in data 11/06/1997 al n. 4183/97 – trascritta a Milano 1 in data 21/10/2000 ai nn. 52479/35313.

Per $\frac{7}{8}$ con atto di cessione stipulato in data 21/07/1997 a firma del Notaio Salvo Morsello di Bolate- Rep. n. 27147/6062 – registrato a Milano 1 in data 31/07/1997 al n. 17103/1V – trascritto a Milano 1 in data 05/08/1997 ai nn. 31388/22003 – da: [redacted]. – Dichiarazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 12/06/2012 ai nn. 30047/21945.

Infine il Sig. [redacted] ha venduto alla Sig.a [redacted] con Atto del Notaio Sergio Luppi di Milano stipulato in data 21 Maggio 2012 – Rep. n. 64939/10727 – trascritto a Milano 1 in data 12/06/2012 con nota n. 30046/21944, la nuda proprietà mantenendosi l'usufrutto.

(ALL. N. 6 – Atto notarile di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Note sulla conformità edilizia:

AVENDO, A SUO TEMPO, ETTETTUATA LA RICHIESTA DI VISURA DEGLI ATTI DI FABBRICA, E NON AVENDO RICEVUTO A TUTT'OGGI, L'AVVISO PER L'ACCESSO AGLI ATTI DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MILANO NON E' POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITA' O MENO DELL'APPARTAMENTO.

SARA' PREMURA DELLO SCRIVENTE CONFERMARLA O NO, APPENA AVRA' LA POSSIBILITA' DI PRENDERE VISIONE DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE.

7.2 Conformità urbanistica: IDEM COME SOPRA



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] - Appartamento ad uso abitativo con vano cantina

Il corpo è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al P.1°, composto da tre locali oltre servizi, con balcone ed un terrazzo, **con ascensore**, ed annesso vano cantina al P.S2.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento è di mt. 2,95.

L'altezza interna del locale cantina è di mt. 2,30.

Il fabbricato residenziale è stato costruito ante 1° Settembre 1967.

L'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è costituita da n. 4 piani fuori terra, oltre seminter-rato.

Superficie complessiva di circa mq 112,00

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

I prospetti della palazzina al P. Terreno sono rivestiti in lastre di pietra naturale, mentre dal P.1° all'ultimo sono intonacati con intonaco plastico graffiato.

L'ingresso del fabbricato è costituito da una porta in alluminio con vetro.

L'androne interno è costituito da una pavimentazione in piastrelle di ceramica con pareti intonacate al civile e tinteggiate.

La scala interna comune è a rampe parallele con gradini in c.a. rivestiti in marmo e con ripiani in marmo del tipo palladiana.

E' presente l'ascensore.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pavimentazione in ceramica - condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde con manto di copertura in tegole condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna al condominio servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio gettato in opera con nervature parallele condizioni: buone



Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **serramento in legno con vetro singolo a battente a doppia anta** materiale: **legno con vetro singolo** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **in legno scorrevoli e a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tetto a falde con tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a.** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco plastico graffiato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacati al civile** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e zona cottura cibi** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in plastic e cemento recapito: collettore ispezionabilità: sufficiente condizioni: discrete
Gas	tipologia: sottotraccia con tubazioni rivestite alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame rivestiti condizioni: buone
Idrico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone
Telefonico	assente

Criterio di stima:

Si è tenuto conto: dell'ubicazione ed orientamento verso il centro città, dell'epoca di costruzione del fabbricato ed avuto riguardo dei prezzi praticati in luogo per immobili consimili.

Fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia delle Estrate e TeMA - Borsa Immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore minimo: Euro 1.600,00

Valore massimo: Euro 2.300,00

Valutazione corpo:

Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	112,00	€ 2.200,00	€ 246.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.400,00
Valore corpo			€ 246.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 246.400,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – App.to res.le con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	112,00	€ 246.400,00	€ 246.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€12.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Valore dell'appartamento occupato detratto il 15% = € 197.353,00

VALUTAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA'

Valore dell'usufrutto: Coeff. 107,50

Usufrutto = 32,25% di € 197.353,00..... = € 63.646,00

Nuda proprietà = 67,75% di € 197.353,00..... = € 133.707,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" - nuda proprietà:	€ 133.707,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" – nuda proprietà:	€ 157.590,00

Data generazione:
21-03-2018 -

L'Esperto alla stima
Arch. Evasio Turchi

