

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. III CIVILE
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1511/2019

(riunita alla 2248/2018)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 4

(Appartamento + box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 41 piano 13-S1(A/3)

via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C6)



LOTTO 4

(appartamento + box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 41 piano 13-S1(A/3)

via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C6)

INDICE SINTETICO

Appartamento

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) via Quarenghi n. 41 piano 13-S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **120** particella **69** subalterno **55**

Detenzione del bene

In uso a terzi

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Box

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) via Riccardo Bacchelli n. 2 piano: S2

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio **119** particella **336** subalterno **243**

Detenzione del bene

In uso a terzi

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Comune di Milano proprietà per l'area

Conformità edilizia

n.n.

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

(appartamento + box)

liberi quota di 1/1 € 184.000,00

occupati quota di 1/1 € 156.000,00

LOTTO 4

(appartamento + box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 41 piano 13-S1(A/3)
via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C6)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

Appartamento: in Comune di Milano (MI) via Giacomo Quarenghi n. 41 nel fabbricato n. 65, alloggio al piano tredicesimo di tre locali, bagno cucina e anticamera con annesso vano di cantina.

Box: in proprietà superficaria fino al 30/12/2093 in Comune di Milano nel corpo box in sottosuolo al secondo piano interrato con accesso da via Riccardo Bacchelli 2.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Appartamento:

Proprietà per 1/1:

[REDACTED]

Box: (pertinenziale all'appartamento)

Proprietà superficaria per 1/1:

[REDACTED]

Proprietà per l'area:

COMUNE DI MILANO con sede in MILANO Cod. Fiscale 01199250158

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

dati identificativi appartamento:

proprietà 1/1

[REDACTED]

fg. 120 part. 69 sub. 55

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; sup. cat. Tot. 89 mq

Indirizzo: via Giacomo Quarenghi n. 41 piano 13-S1; scala C

dati identificativi Box:

proprietà superficaria 1/1

[REDACTED]

Proprietà per l'area

COMUNE DI MILANO con sede in MILANO Cod. Fiscale 01199250158

fg. 119 part. 336 sub. 243

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; sup. cat. Tot. 39 mq

Indirizzo: via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2;

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: parti comuni; parti comuni; unità immobiliare proprietà di terzi, pianerottolo e vano ascensore; unità immobiliare proprietà di terzi.

Della cantina: altre cantine per tre lati; corridoio comune.

Del box: parti comuni; corsello comune; altro box; parti comuni.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a 500 mt dalla fermata "Bonola" della M1 (rossa).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 km dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Edificio a torre di sedici piani fuori terra con accesso da via Quarenghi 41.

- struttura: in cemento armato e mattoni;
- facciate: in piastrelle di clinker;
- accesso: cancello in metallo indi parti comuni ed infine portone in legno e vetri di accesso all'immobile;
- androne: boiserie alle pareti, pavimentazione in marmo;
- scale: ad intonaco tinteggiato;
- ascensore: presenti 2 oltre ad un montacarichi;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ben mantenuto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento sito in Comune di Milano, posto al tredicesimo piano di via Giacomo Quarenghi n. 41, composto da tre locali, bagno cucina e anticamera con annesso vano di cantina;

- esposizione: doppia
- porta di accesso: blindata;
- serramenti esterni: in ferro con vetri singoli;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: scorrevoli esterne o a battente, in legno tamburato con finitura a smalto;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica o in parquet in funzione delle stanze;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pannelli nel pavimento;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: dotato di lavello, vaso, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split e motocondensante;

- altezza dei locali: m. 2,75 m circa;
- condizioni generali: molto buone.

Cantina:

- porta di accesso: in legno;
- pavimento: in clinker;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: normali.

Box: sito in Comune di Milano, via Riccardo Bacchelli n. 2 posto al secondo piano interrato di edificio completamente interrato,

- Pavimento: in cemento con finitura al quarzo;
- Porta: basculante con apertura manuale;
- Pareti interne: imbiancate;
- Punto luce: presente.

2.4. Certificazione energetica

Il bene oggetto di stima risulta censito al catasto energetico con **ACE n. 15146-039614/12** registrato il 27/07/2012 e valido fino al 27/07/2022 in classe energetica "F", con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 152,82 kWh/m²a (**all. 3**)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni:

Appartamento: al sopralluogo il bene risultava occupato da terzi.

Box: al sopralluogo il bene risultava occupato da terzi.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Eseguite le opportune verifiche, nella Banca dati di Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione per i beni qui riportati.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 (**all. 4**) si evince quanto segue:

Appartamento:

- compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Luciano Santopietro di Milano il 24 febbraio 1987, repertorio n. 35077 ivi registrata l'11 marzo 1987 al n.15414 serie 2 e trascritta a Milano 1 il 25 marzo 1987 ai nn.16344/11653. con la quale la Società "ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO", con sede in Milano, ha venduto a [REDACTED] nato il 21 gennaio 1942, coniugato in regime di

separazione dei beni, la piena proprietà della particella 69 subalterno 55 del foglio 120 **(all. 5)**

Box:

- assegnazione a socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Palumbo di Rho del 27 luglio 2006. Repertorio n° 47938. raccolta n° 9404. trascritta a Milano I il 2 agosto 2006 ai nn.64427/36960 ed ai nn.64429/36962. con la quale:
 - in primo luogo la Società "PERCASA COOPERATIVA EDILIZIA", con sede in Milano, ha assegnato a [REDACTED] nato il 21 gennaio 1942, coniugato in regime di separazione dei beni, la proprietà superficaria della particella 336 subalterno 243 del foglio 119 **(all. 6)**

Si precisa che, relativamente alla particella 336 subalterni 243, 193 e 122 del foglio 119 del Calasti» Fabbricali, derivanti dalla fusione della particella 336 di are 22.24 del foglio 119 (ex particella 174, già particella 109) con la particella 293 di are 17.68 del foglio 120 (ex particella 127, già particella 73) del Catasto Terreni, la verifica ipotecaria è stata effettuata dal 02 maggio 1995, data di inizio del periodo informatizzato, al 2 agosto 2006, in modalità "ricerca per immobile", e risultano le seguenti formalità:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano il 30 dicembre 2003. Repertorio a° 33830. raccolta n° 7792. trascritto a Milano I il 19 gennaio 2004 ai nn.3194/2019 seguito da identificazione catastale per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano NI aprile 2005, repertorio n° 34933, trascritto a Milano I il 2 maggio 2005 ai nn.29737/16757, con la quale "IL COMUNE DI MILANO", con sede in Milano, ha trasferito alla Società "PERCASA COOPERATIVA EDILIZIA", con sede in Milano, il diritto di superficie per 90 anni a partire dal 30 dicembre 2003. della particella 336 di are 22.24 del foglio 119 e della particella 293 di are 17.68 del foglio 120 del Catasto Terreni.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 **(all. 4)** si evince quanto segue:

- **pignoramento** trascritto a Milano I il 10 ottobre 2019 ai nn.75265/50866, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP.PER AZIONI, con sede a Sondrio, domiciliata presso la sede in piazza Garibaldi n° 16, contro [REDACTED] in virtù di verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso l'U.N.E.P. della Corte d'Appello di Milano il primo, ottobre 2019, repertorio n° 30485. gravante su quanto in oggetto;

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Milano I risultano le seguenti trascrizioni:

- vincolo per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Palumbo di Rho il 27 luglio 2006, repertorio n° 47938, raccolta n° 9404, trascritta a Milano I il 2 agosto 2006 ai

nn.64432/36965 a favore del Comune di Milano e [REDACTED] gravante sulla proprietà superficaria della particella 336 subalterno 243 del foglio 119;

NOTA: dalla presente trascrizione si rileva la pertinenzialità del box all'appartamento qui rappresentati.

- patti e condizioni di cui all'identificazione catastale per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano L'11 aprile 2005, repertorio n° 34933, di cui sopra;

AGGIORNAMENTO DELLE PREGIUDIZIEVOLI

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili qui descritti non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 7**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Interpellato in merito ad un eventuale stato debitorio nei confronti del condominio, l'Amministratore riferisce quanto segue:

Appartamento: debito anno 2020 € 699,72, anno 2021 € n.n.; (**all. 8**)

Box: debito anno 2020 € 0,00 anno 2021 € 552,006; spese annuali € 552,00 (**all. 9**)

- Appartamento M/M 17,150
- Box M/M 9,71

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non noti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Appartamento: no

Box: si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie visionate presso i competenti Uffici del Comune di Milano

Appartamento:

Il fabbricato in cui sono siti i beni è stato costruito in forza della **Licenza per opere edilizie n. 2382 atti 88506/1551/70 del 16/10/1970** rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

A seguito di istanza avanzata in data 21/11/2006 dal Sig. Ignazio Concas in qualità di Amministratore pro tempore dell'immobile sito in via Quarenghi 41 a Milano, è stato rilasciato **certificato di Agibilità n. 377 del 27/11/2006**.

Si allegano detti documenti e stralcio di tavole grafiche (**all. 10**).

Box:

Effettuato un primo accesso atti il 22/02/2021 si è riscontrato che il Comune aveva fornito dei documenti non attinenti l'immobile pignorato.

Allo stato si è ancora in attesa di visionare i documenti richiesti.

7.2. Conformità edilizia

Appartamento: al sopralluogo i beni risultavano conformi allo stato concessorio.

Box: non essendo stato possibile visionare gli atti richiesti, non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia.

7.3. Conformità catastali

Appartamento: la scheda catastale presentata in data 24/06/1972 è conforme allo stato concessorio e allo stato attuale.

Box: la scheda catastale presentata in data 22/12/2005 è conforme allo stato di fatto.

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 muraure 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:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	84,7	100%	84,7
balcone	mq.	3,7	30%	1,1
cantina	mq.	3,1	30%	0,9
		91,5		86,7

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	38,6	100%	38,6
		38,6		38,6
		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.

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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.550,00 a 1.700,00

abitazioni civili in stato conservativo normale

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.200,00 a 1.550,00

box: in stato conservativo normale

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.000,00 a 1.500,00

9.3. Valutazione:

LOTTO UNICO	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	86,7	€ 1.700,00	€ 147.390,00
box	C/6	38,6	€ 1.250,00	€ 48.250,00
				€ 195.640,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 195.640,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.782,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
• debiti condominiali	-€ 1.951,44
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 183.906,56

9.5. Prezzo base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso lo scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

LOTTO 4 (appartamento + box)	
Beni in Milano (MI) via Giacomo Quarenghi n. 41 piano 13 (A/3) – fg. 120 part. 69 sub. 55 via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C/6) – fg. 119 part. 336 sub. 243	
Prezzo stimato come base d'asta del bene	
al netto delle decurtazioni e nello stato di libero:	€ 184.000,00
al netto delle decurtazioni nello stato di occupato:	€ 156.000,00
<u>stima effettuata a corpo e non a misura</u>	

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e alla parte debitrice mezzo e-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 31.05.2020



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** Documenti catastali
- all. 2.** Rilievo fotografico
- all. 3.** ACE
- all. 4.** Relazione Notarile
- all. 5.** Atto di provenienza appartamento
- all. 6.** Atto di provenienza box
- all. 7.** Aggiornamento pregiudizievoli
- all. 8.** Debiti condominiali e reg. condominiale appartamento
- all. 9.** Debiti condominiali e reg. condominiale box
- all. 10.** Atti edilizi