

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1897/2018

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Rita Bottiglieri**

Custode: **Sivag S.p.a.**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Celentano, 25/B



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Celentano n. 25/B

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 204, particella 202, subalterno 3,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori e famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 120.500,00



LOTTO 001**(Appartamento con cantina e solaio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Celentano n. 25/B appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato e vano solaio posto al piano nono.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis e Omissis, coniugati in comunione legale dei beni.

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 204 particella 202 subalterno 3**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, consistenza vani 4,5, piano t/9/S1; Superficie catastale totale 57,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 57,00 mq., rendita € 429,95.

Indirizzo: Via Celentano 25/B

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 26/07/2009 protocollo n. MI0783574 in atti dal 26/07/2009 variazione di classamento (n. 202364.1/2009);
- Variazione del 12/04/1997 in atti dal 12/04/1997 identificazione vani sottotetti (n. 353503.1/1997)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: cortile, sub. 4, corridoio, pianerottolo e vano scala.

Della cantina: parti comuni, corridoio, proprietà di terzi per due tratte.

Del solaio: sub. 24, corridoio e solaio sub. 702.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica a traffico locale

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: asilo nido (buono), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalle linee di superficie n. 51, 56, 62, 75. Metropolitana M2, passante ferroviario linee R34, RE11, RE2, RV e S9.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo tangenziale est via Palmanova.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portone in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente solo al mattino;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra, composta da ingresso, cucinotto, soggiorno, camera, bagno.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Un vano solaio al piano nono.

Corpo A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: mono esposto;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nel cucinotto;
- pavimenti: in piastrelle in palladiana in tutti gli ambienti ad esclusione della camera in parquet e della cucina in marmette;
- infissi esterni: in legno e vetro semplice, tapparelle in alluminio;



- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,07 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riordinare.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: normalmente tinteggiate.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: normalmente tinteggiate.

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in esame, è ubicato nelle immediate vicinanze della via Palmanova e a breve di stanza dalla metropolitana. La zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica valida, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 03/11/2021. E' presente un APE scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER in data 30/12/2018.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla debitrice, si è rinvenuto che ha dichiarato che l'immobile è occupato dai debitori e famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione



Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria. **(all.4)**

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 29/07/2002;

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 29/07/2002.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 29/07/2002 rep nn. 11567, trascritto a Milano 1 in data 01/08/2002 ai nn.53517/33286.

A/c dal sig. Omissis.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis per acquisto con atto in autentica Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 16/06/1958 rep n.46898, trascritto a Milano 1 in data 26/06/1958 ai nn.28651/23439.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano in data 20/02/2002 rep n.257877, trascritto a Milano 1 in data 01/03/2002 ai nn.14842/10341 i sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis hanno venduto al sig. Omissis la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano in data 29/07/2002 rep nn. 11567, trascritto a Milano 1 in data 01/08/2002 ai nn.53517/33286 il sig. Omissis ha venduto ai sig.ri Omissis e Omissis la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina alla data del 12/11/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note) al ventennio alla data del 02/11/2021 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni nessuno**
- **Misure Penali nessuno**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite nessuno**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso nessuno**

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 01/08/2002 ai nn.53518/11881 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio De Rosa Giuseppe in data 29/07/2002 rep. 11568 a favore Unicredit Banca S.p.A. con sede in Genova C.F. 12931320159 contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 283.200,00 di cui € 141.600,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 20 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/09/2018 rep. 33414 trascritto il 17/10/2018 ai nn. 79015/54393 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Unicredit S.p.A. C.F. 00348170101.

Altre trascrizioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Giudici con sede in Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono **(all.7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 22,94

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2020/2021: € 1.758,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.067,00 per la gestione ordinaria.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: non risultano spese straordinarie deliberate.

Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

No



Ricorsi per intervento

- Ricorso del 07/10/2021, a favore di **Condominio di via Celentano 25/B, Milano**, contro **Omissis e Omissis**, per un credito di **Euro 6.054,48** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

7 VERIFICA 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 Rho (MI) in Zona Tessuto urbano consolidato, ambiti prevalentemente residenziali TUC-A, 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 (all.8):

- Concessione Edilizia del 10/02/1958 in atti n. 230668/51895/56
- Concessione Edilizia del 06/03/1958 in atti n. 46067/689/58
- Concessione Edilizia del 19/08/1960 in atti n. 123238/26770/59
- Abitabilità in data 23/07/1964 pratica n. 414.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,2	100%	55,2
cantina	mq.	2,6	25%	0,7
solaio	mq.	4,4	25%	1,1
		62,2		56,9
		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 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) – 1° semestre 2021 – zona D35 – Periferica, Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Comune: Milano

Quotazioni:

Appartamenti da € 1.700,00 a € 2.700,00

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Zona: Padova-Palmanova

Valore di compravendita prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare

Periodo: novembre 2021

Comune: Milano

Zona: Periferica Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Valore di compravendita prezzo min. 1.893,77 / prezzo max. 2.195,33 (Euro/mq)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione novembre 2021

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Milano, via Madre Picco, 31	Appartamento – p. t.	60,00	€ 185.000	€/mq 3.083
Milano, via E. Salmeggia, 6	Appartamento - p. t.	60,00	€ 179.000	€/mq 2.983
Milano, via Padova, 194	Appartamento – p. t.	60,00	€ 159.000	€/mq 2.650

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - in buono stato" - che risultano compresi tra €/mq 2.650 e €/m² 3.083



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	57,0	€ 2.300,00	€ 131.100,00
				€ 131.100,00

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 001	€ 131.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.555,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 4.067,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 120.478,00
arrotondato	€ 120.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



Il sottoscritto Arch. Cacciola Nunzia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e Creditore Intervento 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: 12/11/2021

l'Esperto Nominato
Nunzia Cacciola

ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documentazione Condominio
- 8) Documentazione edilizia

