

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 883/2021

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento

Via Don Giuseppe Andreoli n.1 - Milano



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO (Appartamento)

a) Dati Catastali

Bene sito in Comune di Milano - Via Don Giuseppe Andreoli n.15 (catastalmente al civico 11)

CORPO UNICO: Appartamento

Dati identificativi: Foglio 95 – particella 156 – subalterno 1

b) Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

1/1 d

La procedura ha pignorato come soggetto esecutato il sig.

Con atto di compravendita del 13/12/2021 Repertorio n. 3939/Raccolta n. 2270 a rogito della Dottoressa Raffaella Achilli, Notaio in Milano,

a venduto l'immobile oggetto di pignoramento

Nell'atto di compravendita viene specificato che in relazione al pignoramento in oggetto, a favore dell'

Il creditore precedente si è impegnato con dichiarazione del 08/10/2021 a presentare rinuncia agli atti con richiesta di estinzione della procedura e cancellazione del pignoramento.

c) Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere con l'ausilio di fabbro per la sostituzione delle chiavi, si è constatato **che il bene è attualmente libero** e privo di arredi.

L'immobile è sotto la custodia del custode nominato avv. Michele Giliberti.

d) Comproprietari. Nessuno

e) Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico, da libero € 48.000,00

LOTTO UNICO

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento

Descrizione del bene.

In Comune di Milano, in complesso condominiale sito in Via Don Giuseppe Andreoli n.15, appartamento sito al piano terra costituito da due locali e servizi.

1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

1/1

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1)

Intestato a

CORPO UNICO: Appartamento

Dati identificativi: **Foglio 95 – particella 156 – subalterno 1**

VIA DON GIUSEPPE ANDREOLI n. 11, piano T, Comune di MILANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 m², rendita € 213,04

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.3 Coerenze.

Coerenze dell'appartamento: cortile comune, mappale 154, mappale 157, subalterno 2.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Si segnala che catastalmente l'immobile è sito al civico 11 di via Don Giuseppe Andreoli. L'immobile è invece identificato al civico 15

La procedura ha pignorato come soggetto esecutato il sig.

Con atto di compravendita del 13/12/2021 Repertorio n. 3939/Raccolta n. 2270 a rogito della Dottoressa Raffaella Achilli, Notaio in Milano,

ell'atto di compravendita viene specificato che in relazione al pignoramento in oggetto, a favore creditore procedente si è impegnato con dichiarazione del 08/10/2021 a presentare rinuncia agli atti con richiesta di estinzione della procedura e cancellazione del pignoramento.

➤ DESCRIZIONE DEI BENI.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano in zona Bovisa, quartiere posto nella periferia nord del Comune di Milano, di recente rinnovamento edilizio anche dovuto dalla presenza di polo universitario del Politecnico di Milano Campus Bovisa.

Fascia/zona: MILANO - Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: la zona è principalmente residenziale. L'immobile è posto lungo la via di collegamento tra la stazione di Milano Bovisa e l'Università Politecnico di Milano Campus Bovisa.

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona di rinnovamento edilizio dovuto alla creazione del polo universitario del Politecnico di Milano Campus Bovisa

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico su gomma e stazione ferroviaria di Milano Bovisa

Collegamento alla rete autostradale: Svincolo autostradale Comasina

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

Edificio di 3 piani fuori terra

- struttura: Mattoni;
- facciate: intonacate

Il Condominio si presenta in modesto stato di conservazione.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno e angolo cottura
- pavimenti: ceramici per tutto il locale
- infissi esterni: alluminio vetro doppio
- porta d'accesso: doppia porta in legno e legno vetro
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: è presente unico bagno areato ed illuminato naturalmente che dispone di lavello, wc e doccia. Si precisa che il bagno non rispetta i requisiti igienico sanitari previsti per regolamento.
- altezza dei locali: m. 3.10 circa con ribassamento per l'angolo cottura a 2.40 mt circa;
- condizioni generali: L'immobile si presenta in pessimo stato di mantenimento, con evidenti tracce di muffe ed in stato di abbandono.

2.4 Certificazioni energetica:

Attestato di Prestazione Energetica n. 1514604483521 registrato in data 10 novembre 2021 avente validità sino al 10 novembre 2031:

Classe Energetica G cn EPgl,nren 302,12 KWh/m2 anno

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

3. Non reperita.

3.1 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita.

➤ STATO OCCUPATIVO.

4.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere con l'ausilio di fabbro per la sostituzione delle chiavi, si è constatato **che il bene è attualmente libero** e privo di arredi.

L'immobile è sotto la custodia del custode nominato avv. Michele Giliberti.

4.2 Esistenza contratti di locazione (allegato 4)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi all'immobile in oggetto di valutazione all'ufficio Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 2.

Non sono stati reperiti contratti di locazione gravanti sull'immobile.

➤ **PROVENIENZA** (Allegato 3)

5.1 **Attuali proprietari e precedenti.**

Dal 13/12/2021 ad oggi (attuale proprietario)

➤ [REDACTED]
In forza di atto di compravendita in data 13/12/2021 n. 3939/2270 Rep. notaio Raffaella Achilli di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 16/12/2021 al n. 99630/69295.

La vendita è stata anticipata da contratto preliminare di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 12/11/2021 n. di rep. 3860/2215 a rogito del notaio Raffaella Achilli di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/11/2021 al n. 90976/63257.

Dal 04/01/2005 al 13/12/2021

➤ [REDACTED]
In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 04/01/2005 n. rep. 94839 a rogito del dott. Novello Franco, notaio in Milano e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/01/2005 al n. 1474/978.

Dal 31/07/1991 (ante ventennio) al 04/01/2005

➤ [REDACTED]
➤ [REDACTED]
In forza di atti antecedenti al ventennio: scrittura privata del 31/07/1991 n.67158 a rogito del notaio Michele Capasso di Milano, registrato a Milano il 01/08/1991 n. 18809/2V

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Allegato 4)

Dal certificato ipotecario redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 08/09/2021, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 12/01/2005 ai numeri 1475/257 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/01/2005 ai nn. 94840/7553 a rogito del Notaio Novelli Franco di Milano.

Totale ipoteca € 294.400,00 di cui di capitale € 147.200,00 per una durata non specificata

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di

➤ [REDACTED]
➤ [REDACTED]

qualità di debitore non datore di ipoteca

Gravante sull'immobile identificato al foglio 95 - mappale 156 - sub. 1

Ipoteca legale: nessuna

Ipoteca giudiziale: nessuna

Pignoramenti.

Pignoramento dell'Ufficio Giudiziario presso la Corte d'Appello del Tribunale di Milano del 06/07/2021 numero di repertorio 10095, trascritto a Milano 1 in data 01/09/2021 ai numeri 69915/48995

a favore di [REDACTED]

A carico di [REDACTED]

Gravante sull'immobile identificato al foglio 95 - mappale 156 - sub. 1

Il pignoramento viene trascritto per euro 155.721,09 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

Altre trascrizioni.

contratto preliminare di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 12/11/2021 n. di rep. 3860/2215 a rogito del notaio Raffaella Achilli di Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/11/2021 al n. 90976/63257.

6.3 Eventuali note/osservazioni

La procedura ha pignorato come soggetto esecutato il [REDACTED] con atto di compravendita del 13/12/2021 Repertorio n. 3939/Raccolta n. 2270 a rogito della Dottoressa Raffaella Achilli, Notaio in Milano [REDACTED]. Nell'atto di compravendita viene specificato che in relazione al pignoramento in oggetto, a favore dell' [REDACTED] *creditore procedente si è impegnato con dichiarazione del 08/10/2021 a presentare rinuncia agli atti con richiesta di estinzione della procedura e cancellazione del pignoramento.*

➤ **CONDOMINIO**

Il condominio di via Don Giuseppe Andreoli n.15 è amministrato dallo studio Ranieri & associati Srl. Millesimi di proprietà pari a 39/1000

7.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 500,00 annui
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate in questa fase.

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 dal 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.

7.2 Particolari vincoli e/o dotazioni.

L'immobile è posto al piano terra con accesso da cortile comune il cui accesso avviene dal civico 11 di via Don Giuseppe Andreoli con servitù di passaggio.

7.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile è posto al piano terra. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ed in particolare al bagno, saranno necessari interventi edilizi di adeguamento.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

8.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano

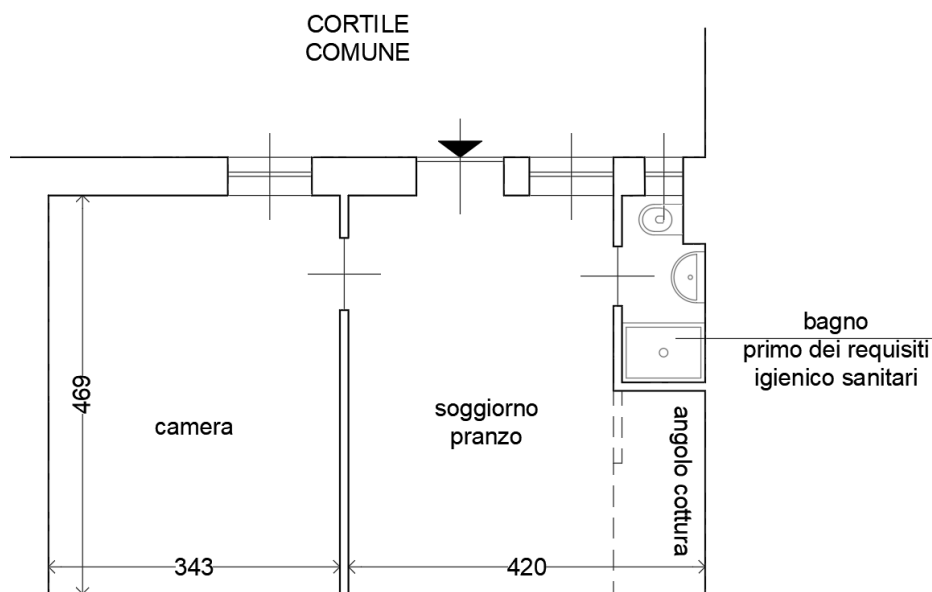
L'immobile condominiale è di antica edificazione, ad oggi, a seguito di richiesta documentale presso l'archivio del Comune di Milano, è stata reperita solo agibilità rilasciata dal Podestà e riferita al civico in oggetto ma relativa alla creazione al piano terra di n. 2 locali ad uso abitazione ricavati da andito di porta rilasciato il 16/04/1936 (atti 210664/39032/1935) a seguito di nulla osta del 01/08/1932 (atti 128046/1392) di proprietà Pogliani Francesco.

8.2 Conformità edilizia.

Salvo quanto già indicato nel paragrafo precedente, in assenza di reperimento di documentazione edilizia, o per immobile di antica edificazione ove all'epoca non era prevista presentazione di autorizzazione, il professionista idoneo ai sensi di legge sotto la propria responsabilità, può asseverare la legittima consistenza degli immobili, ai fini della presentazione dei procedimenti edilizi, e in osservanza al Legge 380/2001 (testo unico dell'edilizia), compilando l'apposito modulo che si allega in calce alla presente.

Si precisa che lo stato di fatto riscontrato in loco non risulta conforme alla scheda catastale reperita ed allegata alla presente.

Di seguito si riporta rilievo dei luoghi eseguito durante l'accesso. Si precisa che lo stato di fatto non rispecchia i requisiti igienico sanitari relativamente alla dimensione del bagno.



Al fine della regolarizzazione dell'immobile a livello edilizio sarà necessario predisporre asseverazione di legittima consistenza e procedere al deposito di pratica edilizia in sanatoria.

Il costo stimato per tale attività è di:

- Predisposizione di relazione asseverata di legittima consistenza dell'immobile	1.500,00 €
- Predisposizione e deposito di adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento (escluse opere derivanti da progetto esecutivo e non quantificabili in questa fase)	2.500,00 €
- Presentazione di SCIA per agibilità (escluse certificazioni impiantistiche non quantificabili in questa fase)	800,00 €
TOTALE	4.800,00 €

I costi sopra indicati sono stati detratti dal valore di stima del bene.

8.3 Conformità catastale.

La scheda catastale dell'immobile risale al 1939. Sarà necessario predisporre aggiornamento catastale per una migliore e più corretta rappresentazione grafica degli spazi.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in Euro 400,00 oltre Euro 50,00 per diritti di segreteria.

➤ CONSISTENZA

9.1 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 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento			
	40,00	100%	40,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ **STIMA**

10.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D31 – Comune di MILANO - Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
 - valore di compravendita per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
prezzo min. 1.400,00 €/mq / prezzo max. 1.700,00 €/mq

10.2 Valutazione Lotto Unico

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento	40,00	1.400,00	56.000,00 €
			56.000,00 €

10.3 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 stimato	56.000,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.800,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	5.250,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (47.950,00 €) e arrotondato	48.000,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, 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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**


Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 11/04/2022

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino



➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Atto di provenienza
4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Documentazione comunale
6. Certificazione energetica