

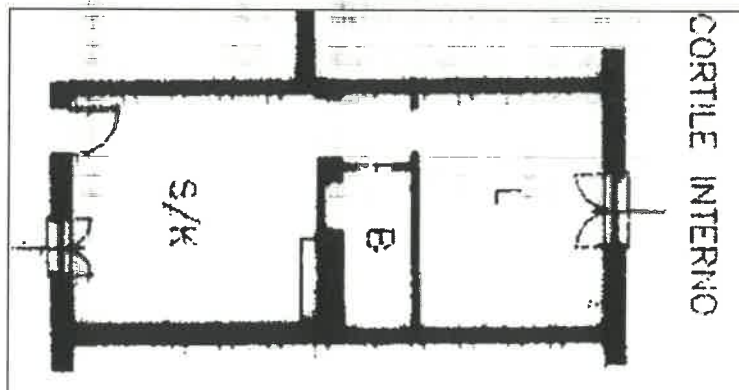
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 964/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Imbonati 9



INDICE SINTETICO

Dritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano via Imbonati 9

Categoria: **A/5** [Abitazioni di tipo ultra popolare]

Dati Catastali: foglio **136**, particella **161**, subalterno **24**

Stato occupativo

Corpo unico: libero. Alla data del sopralluogo occupato dai Debitori.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 80.150,00

da-occupato (non-ricorre il caso): € 60.112,50

Criticità da segnalare

Criticità	Descrizione	Stato
-		



LOTTO UNICO

(Abitazione con solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Imbonati n. 9 scala C piano quarto consistente in: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con annesso vano di solaio a piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 24/05/2007 Repertorio n.: 70431 Raccolta: 10384 Trascrizione a Milano 1 del 08/06/2007 Registro generale n.42647 Registro particolare n. 23568 gli odierni Debitori divenivano pieni proprietari del bene;
(vedi **all. 7** Certificazione Notarile e **all. 8** copia atto compravendita reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

regime di separazione dei beni

- Proprietà 1/2 in

- Proprietà 1/2 in regime

di separazione dei beni;

dati identificativi: **foglio 136, particella 161, subalterno 24**

dati classamento: zona cens. 2 cat. **A/5**; classe 4; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale: totale 47 mq; Totali escluse aree scoperte: 47 mq; rendita € 232,41

indirizzo: VIA IMBONATI n. 9 piano: 4-5;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

dell'appartamento: da nord in senso orario: proprietà di terzi; cortile interno comune; proprietà di terzi; corridoio d'accesso e vano scala comuni;

del solaio: da nord in senso orario: solaio di terzi; corridoio comune; solaio di terzi.

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

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, negozi di vicinato

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana line 3 (fermata Maciachini) a circa 300m che si collega sia con la stazione Centrale che con la stazione ferroviaria di Affori FN. Linee bus ATM.

Principali collegamenti viabilistici: a 6 km circa dal tratto urbano della A4 Milano-Venezia Est in direzione Venezia.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da 3 palazzine. La costruzione è databile presumibilmente tra gli anni '20 e l'inizio degli anni '40. L'accesso avviene dalla via Imbonati, attraverso l'androne condominiale. Da qui, attraverso il viale interno si giunge all'ultima palazzina e si accede al vano scale indentificato dalla lettera C ed al ballatoio del piano quarto. Da qui si accede alla porta di accesso alla u.i.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra;
- ascensore: **non presente – l'appartamento pignorato è posto a piano quarto;**
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Imbonati n. 9 scala C piano quarto consistente in: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con annesso vano di solaio a piano sottotetto.

- esposizione: soggiorno/cottura affaccio a sud-ovest, camera affaccio a nord-est;
- porta di accesso: blindata con pannello in legno a battente;
- infissi esterni: telaio in alluminio e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: persiane;
- porte interne: in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e zona cottura;
- plafoni: controsoffitto in cartongesso; si rilevava **danneggiamento del controsoffitto nel bagno**: una porzione è priva delle lastre in cartongesso.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: riscaldamento autonomo; radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma mediante caldaia combinata con riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo, doccia;
- altezza dei locali: 2,78m;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risultano registrati Attestati di Certificazione o Prestazione Energetica riferibili alla u.i. in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore riferiva che il C.I.S. era in corso di elaborazione. Si veda la lettera all. xxx alla presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza del custode nominato e dei Debitori, che consentivano l'accesso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate comunicava: "*non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome ... in qualità di dante causa*".

Si vedano **la lettera Agenzia delle Entrate e le interrogazioni contratti reperiti all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott.ssa Giulia Maria Vitano, redatta in data 21/11/2020 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 15**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 24/05/2007 Repertorio n.: 70431 Raccolta: 10384 Trascrizione a Milano 1 del 08/06/2007 Registro generale n.42647 Registro particolare n. 23568



Contro:

, nato a
i nata a

4.2 Precedenti proprietà

i, sopra generalizzati, divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto del 30/03/1987 notaio Nicola Grimaldi rep. 37853 trascritto a Milano 1 il 29/05/1987 ai nn. 26324/18380.

Contro:

nato a
i nata a

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott.ssa Giulia Maria Vitrano, redatta in data 21/11/2020 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 15**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nell'atto di provenienza i debitori dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni. Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta aver contratto matrimonio in Egitto (**all. 12a**). Nessuna informazione è invece presente nel certificato anagrafico relativo c (**all. 12b**).
Il sottoscritto ha chiesto certificato anagrafico di matrimonio. Il comune di Milano riferiva che: "non è stato possibile evadere la sua richiesta in quanto l'atto non risulta trascritto nei registri del comune di Milano" (vedi lettera **all. 13**).
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, se il **Regolamento di Condominio** avesse natura contrattuale, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 1 in data 08/06/2007 ai numeri 42648/10734.

A favore: Credito bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo c.f. 00218400166



Contro:

regime di separazione dei beni c.f. - Proprietà 1/2 in
 regime di separazione dei beni; c.f. - Proprietà 1/2 in
 Ipoteca Euro 300.000,00, capitale Euro 150.000,00 durata anni 30 8 giorni.

● **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 05/11/2020 ai numeri 72667/47055
A favore: RED SEA SPV srl con sede in Conegliano c.f. 04938320266

Contro:

regime di separazione dei beni c.f. - Proprietà 1/2 in
 regime di separazione dei beni; c.f. - Proprietà 1/2 in

● **Altre trascrizioni**

Nessuna

● **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 15**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio BL Servizi con studio in via Melchiorre Gioia 66 Milano. Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la comunicazione che si allega (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
 Generali: 7,42

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa €750
- spese maturate nella gestione 2020: € 583,64
- spese gestione corrente preventivate 2021: €756,12
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 10.486,69
- cause in corso: L'Amministratore riferisce nella comunicazione: "allo stato non noti" - vedi **all. 9a**.

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.

L'unità immobiliare è posta a piano quarto. L'immobile NON è dotato di impianto ascensore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- Nuclei storici esterni (art. 15.6)

-ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Art. 21).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 - richiesta di accesso agli atti):

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato in cui è inserita la u.i. in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1967 e che successivamente è stata presentata al Comune di Milano D.I.A. n. 123 in data 21 gennaio 1999.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica.

Il Comune segnalava che *"trattasi di stabile antecedente al 1927."*

Tutto ciò premesso, sulla base delle caratteristiche architettoniche strutturali e dei materiali utilizzati è possibile confermare quanto riportato nella provenienza, ovvero che la costruzione del fabbricato è antecedente il 1967.

7.2 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato con l'ultima pratica presentata (D.I.A. n. 123 in data 21-gennaio-1999 - vedi copia estratto **all. 11**) non si sono riscontrate difformità.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale reperita (ultima planimetria disponibile nella banca dati catastale) non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature 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:

8.1.1 Appartamento

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
Abitazione	mq.	44,4	100%	44,4
PIANO SOTTOTETTO				
Solaio	mq.	19,6	20%	3,9
		64,0		48,3

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2021 – Milano - Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
Abitazioni di tipo economico: prezzo min. 1.400€/mq prezzo max. 1.700€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2021
Zona: Città settore NORD – Bovisa - Dergano
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 2.100€/mq prezzo max. 3.100€/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.



9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata, valutata come libera, si stima in: €85.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo ultra popolare	A/5	48,3	€ 1.759,11	€ 85.000,00
			TOTALE	€ 85.000,00

Totale LOTTO UNICO € 85.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 85.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: -
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico, gas e termico. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili € 600,00

€ 80.150,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 80.150,00
Solo per completezza, Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 60.112,50

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 22 marzo 2022

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A4
- all. 3.** visura storica catastale A4
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratti reperiti
- all. 7.** Certificazione notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** 9a – Comunicazione Amministratore
9b - Consuntivi gestione ordinaria 2020
9c – Preventivo gestione ordinaria 2021
9d – Asseverazione di conformità edilizia-urbanistica
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Richiesta accesso atti modifiche interne 2018 e copia estratti
- all. 12.** Certificato di residenza e anagrafico di matrimonio
- all. 13.** Risposta Comune di Milano in merito all'estratto per riassunto di matrimonio
- all. 14.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** giuramento dell'esperto
- all. 17.** copia privacy della perizia

