

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.510 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dottorssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Marco Aurelio45



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, Via Marco Aurelio 45

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 200, particella 265 subalterno 27. Piano 2, A4, classe 3, Vani 1,5, rendita euro 127,82.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.887,50

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Marco Aurelio n. 45, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da unico locale e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nata [redacted]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: Samson Jean, Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 200, part. 265, sub 27**

dati classamento: Categoria A4, classe 3, Consistenza 1,5 vani;

Indirizzo: Via Marco Aurelio n.45 Milano, piano 2

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord, in senso orario: mappale 262, Mappale 204, ballatoio comune, mappale 255.

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

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo A4 Milano -Venezia.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio edificato ante anno 1967

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: cancello d'ingresso in ferro a doppio battente;
- Ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione posta al piano secondo composta da unico locale e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: su ballatoio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cucina;

- pavimenti: in piastrelle di ceramica in cucine/soggiorno e bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali dell'immobile: generalmente in buone condizioni. Presente qualche macchia dovuta a umidità.
-
-

Breve descrizione della zona

Zona a prevalente presenza di piccole palazzine e costruzioni destinate ad abitazioni civili. Presenti zone verdi e piccoli parchi. Vicina all'autostrada A4 - Torino Trieste. Sono quindi facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e l'aeroporto di Linate.

2.4Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.6Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dalla stessa esecutata e dalla sua famiglia, come da lei stessa dichiarato.

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 mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 18/02/2022.

4 PROVENIENZA**4.1 Attuali proprietari**

[REDACTED] nata [REDACTED]. Proprietà per la quota di 1/1 dal 04/10/2007.

In forza di Compravendita in autentica di firma del Notaio Carlo Conti in data 04/10/2007, rep n. 15830- Numero 10277 di raccolta, trascritto a Milano 1 in data 08/10/2007 ai nn.ri 76841/ 45019.

4.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- Per atto di compravendita del 04/10/2007 con autentica delle firme dal Notaio Carlo Conti, Notaio in Monza, numero 15830/10277 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 08/10/2007 ai numeri 76841/45019, da [REDACTED] PIA nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] da [REDACTED] PIA nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e da [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] 205H per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà;
- Le signore [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietarie della quota di 1/3 ciascuna di proprietà per atto di compravendita del 14/02/2002, ricevuto dal dott. Alessandro De Cicco, notaio in Pioltello, numero 6995 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 20/02/2002 ai numeri 12166/8567, [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- La signora [REDACTED] sopra generalizzata divenne proprietaria per atto di compravendita del 05/05/1995, ricevuto dal dott. Saverio Romanelli, Notaio in Milano, numero 183156/13476 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 09/05/1995 ai numeri 17368/11211 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (Va), alla data del 14/06/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 27/09/2021 e aggiornata al 28 novembre 2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti
- Misure Penali: non presenti
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria atto pubblico del 04/10/2007 ai nn.ri 15831/10278, derivante da atto pubblico a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Carlo Conti, Codice fiscale [redacted], Sede [redacted], in data 08/10/2007, rep. 76842, Registro particolare n. 17630, Registro generale n. 76842, IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 100.000,00 Tasso interesse annuo 6.13% Tasso interesse semestrale -Interessi € 100.000,00 Spese - Totale € 200.000,00 a favore di [redacted]. Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] Durata 30 anni- Grava la piena proprietà degli immobili di cui al corpo A.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/03/2019, TRIBUNALE DI MILANO C. [redacted] rep. 8425, richiesto da [redacted] - V. [redacted], trascritto il [redacted] ai nn.ri 44578 e 30089, contro [redacted] nata nelle [redacted] c. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di [redacted], Sede [redacted], Codice fiscale [redacted]. Relativamente all'unità negoziale n. 1 Grava sull'immobile A, per diritto di proprietà, per quota 1/1.

IN DATA 13/02/2019 E' STATO NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO [redacted] PER LA SOMMA DI EURO 127.930,63 ALLA DATA DEL 11/09/2017

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Si tratta di un appartamento con riscaldamento autonomo. Per cui non sono presenti spese condominiali di riscaldamento.

6.1 Spese di gestione condominiale

- A. Ammontare annuo delle spese: circa a 800,00 € annuali
- B. Spese condominiali insolute: l'importo insoluto è pari a € 2642,16 al 22/02/2022
- C. Quota Millesimale Riscaldamento: trattasi di impianto autonomo
- D. Quota millesimale di proprietà e quota millesimale spese generali: PROPRIETA' mm 9,16 e GESTIONE mm 11,05
- E. Dati amministratore: società Ammi CASA S.r.l. P. Iva 11294710964 nella persona del sig. Lunati Paolo Romano.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e in particolare in data 22 settembre 1995 al n. 1565 di protocollo è stata inoltrata al comune di Milano una Dichiarazione di Inizio Attività.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano 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 (*allegate*):

Nessuna

7.2 Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale redatta in data 13 febbraio 2002 (ultima planimetria in atti) presumibilmente conforme alla pratica di Inizio Attività del 22 settembre 1995 consistita nella costruzione del bagno e, come nei termini di legge, non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso comune. P.G. 304913.400 del 25/09/1995 [REDACTED] - denuncia di inizio attività ai sensi art.8 comma 9 D.L. 310/95).

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al 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.	21,60	100%	21,60
		21,60		21,60
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, 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

OMI – Camera di Commercio Monza Brianza Lodi, sul comune di Milano. I valori medi per appartamenti recenti, in zona periferica oscillano tra 2.350 e euro a mq. 3.000 Valore medio 2.675,00 euro al mq. Periodo: 1° semestre 2022

AGENZIA DEL TERRITORIO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio: Milanese – zona urbana -abitazioni di tipo economico in condizioni normali: da 1500 a 1900 euro al mq. Periodo: 1° semestre 2022. Valore medio 1.700,00 euro al mq.

Per l'appartamento, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: euro 2.187,50 al mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	21,6	€ 2.187,50	€ 47.250,00
				€ 47.250,00

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

Prezzo base d'asta corpo A, appartamento popolare, al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 44.887,50

Prezzo base d'asta corpo A Euro 44.887,50

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

INTERAMENTE PIGNORATO

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 510-2019

La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani 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 li: 27/02/2022.

l'Esperto Nominato

Cristina Maria Vittoria Bresciani

ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita
- 2) Ispezioni ipotecarie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura storica catastale
- 5) Rilievo
- 6) Fotografie
- 7) Mail Agenzia Entrate per locazioni

RILIEVO

H=2,85 m

