

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 974/2021

(omissis)

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Alfonso MARTUCCI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento A/5 sito in MILANO via Ennio, 91/1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in **MILANO** (MI): via via Ennio, 19/1 - Piano 4°

Corpo Unico

Categoria: **A/5 – Abitazione di tipo ultra popolare**

Dati Catastali: **Fg. 482 – Mapp. 227 – Sub. 75.**

Stato occupativo:

Dal sopralluogo – 7-4-2022 - è emerso che l'appartamento risulta disabitato.

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietario:

Eredità giacente (omissis) - Proprietà per 1/1 vedova al momento dell'acquisto.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 50.000,00.=**

(segue)

LOTTO Unico
Appartamento A5 in Milano
Via Ennio, 19/1

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni:

Comune di MILANO (MI): via Via Ennio, 19/1:

Appartamento al piano 4°, composto da un locale e ripostiglio e senza locale igienico, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Fg. 482 – Mapp. 227 – Sub. 75**, VIA ENNIO n. 19/1 Piano 4, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza vani 1,5, Superficie Catastale Totale 18 mq., Totale Escluse aree scoperte 18 mq., Rendita 81,34.

Coerenze da Nord in senso orario (*): disimpegno comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi;

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1;

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** della Signora **(omissis)** - Proprietà per 1/1 vedova al momento dell'acquisto.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Sud-Est.

Principali collegamenti pubblici:vari.

Collegamento alla rete autostradale: ottimo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 11](#)) Documentazione fotografica.

L'appartamento in esame risulta realizzato tra il 1927/30 con sistema costruttivo tradizionale in muratura portante con copertura in travi lignee.

L'appartamentino in esame era un vecchio localino senza bagno e con servizio in comune, al tempo utilizzato dal personale a servizio negli appartamenti più di pregio sui piani sottostanti.

Come si vede dalle fotografie trattasi di monolocale, senza servizio igienico e senza presa d'acqua (a vista) con un piccolo ripostiglio sottofalda.

I cavi elettrici sono esterni e non sicuri,

Il pavimento è in piastrelline cementizie decorative esagonali tipiche dell'epoca.

L'altezza massima rilevata è pari a ca. ml. 3,65 e quella verso il ripostiglio ca ml. 2,00.

Il ripostiglio presenta altezza massima ca ml. 1,98/2,10 e minima ca 1,30/1,20.

Lo stato di manutenzione del locale è discreto mentre lo stato di manutenzione degli spazi comuni è ottimo.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - ([allegato 4](#))

Periferica con presenza di servizi e ben collegata con il centro città.

2.5 Certificazioni energetiche ([allegato 15](#)):

non risulta APE registrato;

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegato 10](#))

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 7-4-22 - è emerso che l'appartamento risulta disabitato.

3.2 Esistenza contratti di locazione: si demanda al Custode/Curatore dell'eredità giacente

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietario: Eredità giacente MENEGHIN Speranza, nata a Piove di Sacco (PD) il 12-6-1918 - C.F.: MNGSRN18H52G693B – deceduta il 5-8-1999 - Proprietà per 1/1 vedova al momento dell'acquisto.

Allegati 6.1) e 6.2):

Atto di compravendita in data 26-11-1986 rep. 36143/4274 Notaio Giuseppe SALVO di Milano a favore **(omissis)**, vedova, contro **(omissis)** trascritto a **Milano 1** in data 11-12-1986 nn. 50323/36469;

4.1 Precedenti proprietari – ante ventennio:

L'atto di cui sopra risulta ante ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati a)1, a)2 e a)3.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 4-10-2021 ai nn. 76500/53176, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dalla certificazione notarile reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e rilasciata a Salerno il 5-11-2021 dal Notaio Sonia DI MARINO di Agropoli (SA) nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza dei beni alla debitrice dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

- **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio qui allegato - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1.1 Iscrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 4-10-2021 ai nn. 76500/53176, a favore di (omissis) con sede in Milano – contro la Sig.ra (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 3-8-2021, rep. n. 13063, per l'importo di Euro 7.106,83.= oltre a successivi interessi e spese

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO

Sono presenti:

1. il Condominio amministrato dallo STUDIO (omissis) che ha fornito le informazioni che seguono (**allegato 7**):

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ved. **allegato 7**)

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale

Ca. Euro 360/anno – ordinarie e straordinarie;

In tutto il debito arretrato, al al 30/04/2022 ammontava a ca. Euro € 11.179,35.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio [allegato 7](#));

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Regolarità edilizia.

- 7.1** Dagli atti di compravendita e dai titoli edilizi qui allegati se ne deduce che la costruzione dell'immobile è stata ultimata prima del 1° settembre 1967.

Successivamente **risulta presentata domanda di Condono edilizio** (cd. 1° Condono) in data 21-3-1986 Prot. Gen. 100618 – ved. Allegato “B” all’atto di compravendita qui [allegato 6.1](#)).

Da detto allegato risulta presentata richiesta di Condono per opere realizzate in tipologia 1 – in difformità dalla licenza edilizia in data anteriore al 1967 per mq. 15,00 di cui risulta allegata all’atto di acquisto suddetto la ricevuta di pagamento dell’oblazione.

La scrivente precisa che non le è stata ancora messa a disposizione la pratica di Condono Edilizio per ulteriori accertamenti ma in base alla propria esperienza l’immobile risulta regolare dal punto di vista amministrativo, visto appunto quanto allegato all’atto di acquisto e fatti salvi ulteriori approfondimenti diretti presso l’Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Milano anche al fine di verificare ed eventualmente ritirare materialmente, previo pagamento di diritti e bolli, il titolo edilizio in sanatoria ed eventuale agibilità speciale.

7.2 Vincoli

Si esclude la presenza di vincoli culturali diretti non essendo peraltro riportati nell’atto di acquisto.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

La destinazione residenziale è ammissibile.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall’allegata planimetria catastale – [allegato 7](#) – ancorché vi siano alcune lievi differenze.

Conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **si possono ritenere conformi allo stato di fatto**.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un’eventuale diversa posizio-

ne di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame, la superficie che segue tiene conto del ragguaglio al 25% della cantina e al 3% degli spazi comuni.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	17,50	1	17,50
Spazi comuni 3%	Mq.	0,50	1	0,50
		TOTALE		18,00
				TOTALE MQ. 18,00

9 STIMA – allegati 9.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 7-4-22 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

1° semestre 2022 – dà quotazioni medie per le abitazioni di tipo economico in normale stato ad **Euro/mq. 2.300,00 – allegato 9.1);**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Quotazioni medie per appartamenti vecchi **Euro 2.450/mq. - allegato 9.2);**

Borsino Immobiliare – Appartamenti in 2a fascia:

Quotazioni medie ad **Euro 2.729/mq.** - **allegato 9.3**);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 3.000,00/mq.** ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultrapopolare	A5	18,0	€ 3.000,00	€ 54.000,00
				€ 54.000,00

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 UNICO	€ 54.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.700,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 680,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 50.620,00
arrotondato	€ 50.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 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.

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

(segue)

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale sia al Curatore sia al creditore procedente prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 20-11-22

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

- 1) CERTIFICAZIONE_NOTARILE_CONDOMINIO_DI_VIA_LATTANZIO.pdf
- 2) Elenco Formalità per soggetto .pdf
- 3) Estratto mappa catastale.pdf
- 4) Planimetria catastale.pdf
- 5) Visura CF Fg. 482 Mapp. 227 Sub. 75.pdf
- 6.1) 017640_atto provenienza.pdf
- 6.2) Nota Tras atto 1986 Prov .pdf
- 7) Regolamento Lattanzio Ennio.pdf
- 8) Titoli edilizi.pdf
- 9.1) Quotazioni Geopoi.pdf
- 9.2) Quotazioni PiuPrezzi.pdf
- 9.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
- 10) NON c'è APE.pdf
- 11) Fotografie.pdf