

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 561/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Idamaria Chieffo**

Custode: **Avv. Maria Grazia Laterza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Giuseppe Tartini, 19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano (MI) via Giuseppe Tartini n. 19

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 133, particella 96, subalterno 707

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.500,00

da occupato: € 74.000,00

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| INDICE SINTETICO | 1 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI | 3 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI | 4 |
| 3. STATO OCCUPATIVO..... | 5 |
| 4. PROVENIENZA | 5 |
| 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI..... | 6 |
| 6. CONDOMINIO | 7 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE..... | 8 |
| 8. CONSISTENZA | 8 |
| 9. STIMA | 9 |
| 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE..... | 11 |
| 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' | 11 |
| 12. CRITICITA' DA SEGNALARE | 11 |
| 13. ALLEGATI..... | 11 |

LOTTO 001
(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Giuseppe Tartini, 19 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizio con antistante ballatoio di pertinenza e annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

_____ nato a _____ il _____ CF:

_____ nata a _____ il _____ CF:

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

_____ Proprietà 1/2

_____ Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 133 part. 96 sub. 707**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, consistenza vani 3, Superficie catastale totale 45,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44,00 mq., rendita € 302,13.

Indirizzo: Via Giuseppe Tartini 19.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 15/02/2012 pratica n. MI0101756 in atti dal 15/02/2012 variazione di classamento (n. 11792.1/2012);
- Variazione del 15/02/2011 pratica n. MI0122102 in atti dal 15/02/2011 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10057.1/2011);
- Variazione nel classamento del 25/07/2002 pratica n. 619845 in atti dal 25/07/2002 variazione di classamento (n. 37719.1/2002);
- Variazione del 25/07/2001 pratica n. 719370 in atti dal 25/07/2001 aggiunta cantina e porz. Ballatoio (n. 34075.1/2001);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento e ballatoio: appartamento di terzi, via Giuseppe Tartini, altro appartamento di terzi, vano scala comune, cortile comune.

Della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi, cortile comune.

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: semi periferica

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 51, 70, 82, 90 e 91; Linea metropolitana M3; treno S1, S3, S5, S6, S13.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato d'epoca (tipologia economica a ballatoio) edificato prima del 1923 nel vecchio comune di Affori. L'accesso principale (sia pedonale e carrabile) prospetta su via Giuseppe Tartini.

Il fabbricato è costituito da diversi corpi di fabbrica distribuiti attorno ad una corte comune, è costituito da 4 piani fuori terra, un piano interrato adibito a cantine e depositi, inoltre il piano terra è adibito ai negozi.

Non è presente il servizio di portineria né l'ascensore.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: doppia anta a battente in legno;
- scala interna: doppia rampa con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da ristrutturare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo, composta da due locali oltre servizio con antistante ballatoio di pertinenza e annesso vano cantina al piano seminterrato.

Un vano cantina al piano seminterrato. (Non è stato possibile visionare)

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro camera; persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: non verificato;

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] con atto di acquisto a rogito Notaio Franco Giuseppe in data 10/12/2001 rep.70283/11789, trascritto a Milano 1 il 14/12/2001 ai nn.80207/54579 da potere di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il bene oggetto di procedura.
- Con decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario del 26/05/2010 rep.1194 – Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 in data 14/06/2010 ai nn.35184/22406 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] il bene oggetto di procedura.
- Con atto di acquisto a rogito Notaio Bossi Roberto di Milano in data 09/11/2011 rep. n. 198655/26963, trascritto a Milano 1 in data 11/11/2011 ai nn.68091/46351 i sig.ri [REDACTED] vendevano al [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il bene oggetto di procedura.
- Con atto di acquisto a rogito Notaio Bossi Roberto di Milano in data 16/03/2016 rep. n. 206938/30986, trascritto a Milano 1 in data 22/03/2016 ai nn. 17645/11995 il sig. [REDACTED] vendeva ai signori [REDACTED] bene oggetto di procedura.

Osservazioni

nessuna

(all.6)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) alla data del 30/06/2022, 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 10/01/2023 si evince **(all.7)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22/03/2016 ai nn.17646/2846 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Bossi Roberto in data 16/03/2016 rep. 206939/30987

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro debitore ipotecario [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca € [REDACTED] di cui € [REDACTED] di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 07/06/2022 rep. 13585 trascritto il 22/06/2022 ai nn.50091/34972 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di [REDACTED]

Grava sui beni oggetto di procedura

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ingegnoli dott.ssa Alessandra Bruno con sede in Milano che ha fornito le informazione che seguono **(all.7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,21

(Abitazione e cantina)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: Non sono state sostenute spese straordinarie ad eccezione dello studio preliminare per accedere alle agevolazioni fiscali del Super bonus 110%.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute

Nota: L'amministratore di condominio ha comunicato: "Non vi sono contenzioni in essere tra i condomini. C'è una piccola contestazione contro l'amministratore precedente di cui ad oggi non sono in grado di comunicare se verrà portata avanti. Preciso che non è ancora presente il CIS (Certificato di idoneità statica) ma è in fase di richiesta. Non sono in possesso della concessione edilizia e abitabilità dello stabile. Infatti nonostante la ricerca atti inoltrata al Comune a seguito della delibera dello studio preliminare del Superbonus è stato accertato che gli atti del Condominio sono irreperibili".

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 e spese di riscaldamento 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

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

In seguito ad indagini presso l'Archivio Storico Civico – servizio Ornato Fabbriche, è emerso che il fabbricato di via Tartini 19 è stato costruito prima del 1923 nel vecchio comune di Affori.

Non sono presenti presso l'Archivio Storico Civico documenti edilizi dell'atto di fabbrica.

Tutte le pratiche edilizie dei vecchi comuni aggregati con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923, compreso Affori, non sono mai pervenute presso l'Archivio Storico Civico e molto probabilmente sono andate perdute durante l'ultimo conflitto mondiale.

Pertanto, la pratica edilizia dell'atto di fabbrica di via Tartini è da considerarsi irreperibile.

La sottoscritta ha richiesto la visura del fascicolo edilizio al Comune di Milano. In data 15 novembre 2022 la sottoscritta ha visionato il fascicolo edilizio che non conteneva la parte dell'immobile richiesta.

In seguito sono state eseguite varianti interne all'appartamento ed è stata presentata Denuncia di inizio attività al Comune di Milano zona 9 in data 11/02/2011, protocollo n.106377.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in TUC – tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.), TRF – Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a II), ARU – Ambiti di rinnovamento urbano;

Fattibilità geologica: classe F2 – fattibilità con modeste limitazioni (art. 20. 6. A).

Vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(all.8)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):

- Denuncia di inizio attività in data 11/02/2011 protocollo n. 106377

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 15/02/2011.

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 dallo/a 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 | Superficie lorda | Coeff. | Superficie Omogeneizzata |
|---------------|-----|------------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | Mq. | 44,13 | 100% | 44,13 |
| Ballatoio | Mq. | 4,70 | 30% | 1,41 |
| Cantina | Mq. | 4,80 | 25% | 1,20 |
| Totale | | 53,63 | | 46,74 |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenti ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (marzo 2022 - settembre 2022)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022
– zona D31 – Bovisa, Bausan, Imbonati

Quotazioni:

Appartamenti da € 1.400,00 a € 1.700,00

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: Settore Nord - Bovisa, Dergano

Valore di compravendita prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 3.400,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Bovisa, Bausan, Imbonati

Valore mercato prezzo min. 1.896,00 / prezzo max. 2.212,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell' Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: marzo 2022 - settembre 2022)

Milano, via Tartini 19 - segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/4 - superficie da 40 mq a 60 mq: da €/mq 1.300 a €/mq 1.800

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 14 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI



9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|---------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione popolare | A4 | 46,7 | € 2.100,00 | € 98.154,00 |

€ 98.154,00

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** € 98.154,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 4.907,70**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell' acquirente - indicative: nessuna
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **-€ 800,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 92.446,30

arrotondato € 92.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 74.000,00

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

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 17/01/2023

L'Esperto Nominato
Nunzia Cacciola

13 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) Informazioni contabili condominio
- 8) Comunicazione atti di fabbrica irreperibili
- 9) Dia 11/02/2011