

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1514/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari site in Milano via G. Ripamonti 227



INDICE SINTETICO

CESPITE 1 (appartamento)

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano 8-S1 scala 2

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **313**, subalterno **52**

Stato occupativo

Al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Ag. Entrate non ha ancora risposto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia/catastale

Non Conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 129.000,00

da occupato: € 110.000,00

CESPITE 2 (box)

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **17**

Stato occupativo

Al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Ag. Entrate non ha ancora risposto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia/catastale

Conforme

Nota:

Nella certificazione notarile, in più punti, l'immobile viene erroneamente indicato alla particella 313 anziché alla 333.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € 21.000,00



CESPITE 3 (box)

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **18**

Stato occupativo

Al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Ag. Entrate non ha ancora risposto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia/catastale

Conforme

Nota:

Nella certificazione notarile, in più punti, l'immobile viene erroneamente indicato alla particella 313 anziché alla 333.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € 21.000,00

CESPITE 4 (box)

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **19**

Stato occupativo

Al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Ag. Entrate non ha ancora risposto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia/catastale

Conforme

Nota:

Nella certificazione notarile, in più punti, l'immobile viene erroneamente indicato alla particella 313 anziché alla 333.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € 21.000,00



CESPITE 5 (box)

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **313**, subalterno **55**

Stato occupativo

Al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Ag. Entrate non ha ancora risposto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia/catastale

Conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **35.000,00**

da occupato: € 30.000,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

CESPITE 1

Appartamento in Milano via G. Ripamonti 227 piano 8 scala 2 foglio **608**, particella **313**, subalterno **52** composto da due locali oltre cucina, bagno, disimpegno, balcone e cantina di pertinenza al piano cantinato.

CESPITE 2

Box in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1 foglio **608**, particella **333**, subalterno **17**

CESPITE 3

Box in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1 foglio **608**, particella **333**, subalterno **18**

CESPITE 4

Box in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1 foglio **608**, particella **333**, subalterno **19**

CESPITE 5

Box in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1 foglio **608**, particella **313**, subalterno **55**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili qui descritti ed intestati a [REDACTED]

N.B. VEDI NOTA AL PUNTO 12

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)

CESPITE 1 (appartamento)

Intestato: [REDACTED]

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano 8-S1 scala 2

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **313**, subalterno **52** zona cens. 3

classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 63 mq; rendita € 454,48

CESPITE 2 (box)

Intestato: [REDACTED]

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **17** zona cens. 3

classe 8; consistenza 13 mq; sup. catastale tot. 13 mq; rendita € 88,62

CESPITE 3 (box)

Intestato: [REDACTED]

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **18** zona cens. 3

classe 8; consistenza 13 mq; sup. catastale tot. 13 mq; rendita € 88,62



CESPITE 4 (box)

Intestato: [REDACTED]

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **333**, subalterno **19** zona cens. 3
 classe 8; consistenza 13 mq; sup. catastale tot. 13 mq; rendita € 88,62

CESPITE 5 (box)

Intestato: [REDACTED]

Dati Catastali

Bene in Milano via G. Ripamonti 227 piano S1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **608**, particella **313**, subalterno **55** zona cens. 3
 classe 8; consistenza 18 mq; sup. catastale tot. 18 mq; rendita € 122,71

1.4. Coerenze

In senso orario a partire da Nord.

CESPITE 1

Appartamento: appartamento di terzi al sub. 53; pianerottolo scale, appartamento di terzi al sub. 51; cortile comune.

Cantina: terrapieno su parti comuni; cantina di terzi al sub. 25; corridoio comune, cantina di terzi al sub. 51.

CESPITE 2

Box: altro box al sub. 17; corsello comune di accesso ai box; locale comune servizi casa; terrapieno su parti comuni.

CESPITE 3

Box: altro box al sub. 18; corsello comune di accesso ai box; locale comune servizi casa; terrapieno su parti comuni.

CESPITE 4

Box: altro box al sub. 19; corsello comune di accesso ai box; locale comune servizi casa; terrapieno su parti comuni.

CESPITE 5

Box: altri box ai sub. 16-22-11; altro box al sub. 56; corsello comune di accesso ai box; altro box al sub. 54.

1.5. 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/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: abitazioni civili



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a 2,8 km stazioni Corvetto e Abbiategrasso della MM.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3,3 km dalla A1 Autostrada del Sole.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

I beni fanno parte di un supercondominio.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è costituito da otto piani oltre al piano terra e al piano cantinato.

Gli accessi pedonali e carrai sono sia da via Ripamonti che dalla parallela via Guarneri.

- struttura: in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestite in piastrelle di clinker;
- accesso: cancelli nelle recinzioni su strada indi portoncino in vetro;
- androne: pareti rivestite il legno, pavimentazione in marmo;
- scale: gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ben mantenuto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

CESPITE 1

Appartamento: posta al piano ottavo, composta da 2 locali oltre cucina, bagno, disimpegno balcone ed annesso vano di cantina al piano interrato.

- esposizione: singola;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno a finitura naturale con vetri singoli;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno a finitura naturale e con riquadratura centrale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno fino h porta ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in marmo o in ceramica o in parquet in funzione dei locali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno e motocondensante sul balcone;
- accesso ai portatori di handicap: si;
- altezza dei locali: mt 2,8 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto.

Cantina

- porta d'accesso: in lamiera verniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce: presente.



CESPITE 2

Box: posto al piano s1

- accesso: serranda in ferro ad avvolgimento verticale;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate e imbiancate;
- punto luce: presente;
- altezza interna: mt. 2,25 circa
- condizioni generali: normali.

CESPITE 3

Box: posto al piano s1

- accesso: serranda in ferro ad avvolgimento verticale;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate e imbiancate;
- punto luce: presente;
- altezza interna: mt. 2,25 circa
- condizioni generali: normali.

CESPITE 4

Box: posto al piano s1

- accesso: serranda in ferro ad avvolgimento verticale;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate e imbiancate;
- punto luce: presente;
- altezza interna: mt. 2,25 circa
- condizioni generali: normali.

CESPITE 5

Box: posto al piano s1

- accesso: serranda in ferro ad avvolgimento verticale;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate e imbiancate;
- punto luce: presente;
- altezza interna: mt. 4,00 circa
- condizioni generali: normali.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 10/12/2019.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dall'esecutato il quale ha dichiarato che l'immobile è occupato dal suocero che lo utilizza come propria abitazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Agenzia delle Entrate è stata interpellata dallo scrivente in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione gravanti sui beni pignorati.

Alla stesura della presente relazione Ag. Entrate non ha ancora fornito risposta **(all. 3)**.



In data odierna lo scrivente si è recato personalmente presso gli uffici di Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di MILANO - Ufficio Territoriale MILANO 3. L'addetta, previa verifica in banca dati, ha riferito che non risultano contratti di locazione registrati per i beni in oggetto.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), che fa stato fino al 15/10/2015 (**all. 4**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 6**), risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà e precedenti proprietari

A) Milano Fg.608 part.313/55-333/17-333/18-333/19

- Al solo [REDACTED] gli immobili suindicati erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Lovisetti Paolo del 22/06/2004 trascritto il 25/06/2004 ai nn.47119/26522, da potere di [REDACTED]
- Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Rezia il 27/10/1971 trascritta il 03/12/1971 ai nn.78792/61933, da potere di [REDACTED] con sede in Milano

N.B.:

- Scrittura privata di contratto preliminare autenticata dal Notaio Mauri Gianfranco il 18/12/2006 trascritta il 19/12/2006 ai nn.104365/61442, a favore di [REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri, gli immobili suindicati

B) Milano Fg.608 part.313/52

- Ai solo sig. [REDACTED] l'immobile suindicato era pervenuto giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Mauri Gianfrancesco il 18/03/2005 trascritta il 04/04/2005, da potere di [REDACTED]
- Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Rezia Antonio il 26/07/1971 trascritta il 10/08/1971 ai nn.54794/43937, da potere di [REDACTED]

N.B.:

- Scrittura privata di contratto preliminare autenticata dal Notaio Mauri Gianfranco il 18/12/2006 trascritta il 19/12/2006 ai nn.104365/61442, a favore di [REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri, l'immobile suindicato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti a firma del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), che fa stato fino al 15/10/2015 (**all. 4**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 6**), risulta quanto segue:



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

- **TRASCRIZIONE N. 96080/55951 del 19/12/2007 nascente da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 10/12/2007**

A favore: [REDACTED] (elezione di domicilio non indicata in nota; richiedente Avv.Ciccio' Mirella, Via Podgora 128 - Milano)

Contro: [REDACTED]

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

non ricorre il caso.

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

Nessuna.

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

- **ISCRIZIONE N. 47120/10391 del 25/06/2004 nascente da atto di mutuo in Notar Lovisetti Paolo del 22/06/2004**

A favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma, cod.fis.:02113530345 {elettivamente domiciliata in Parma, Via Università n.1)

Contro: [REDACTED]

- mutuo di euro 104.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 156.000,00 - gravante sui seguenti immobili:

- * Immobile (C/6) in Milano, in Catasto Fg.608 part.313 sub.55
- * Immobile (C/6) in Milano, in Catasto Fg.608 part.333 sub.18
- * Immobile (C/6) in Milano, in Catasto Fg.608 part.333 sub.19
- * Immobile (C/6) in Milano, in Catasto Fg.608 part.333 sub.17

- **ISCRIZIONE N. 21924/4868 del 04/04/2005 nascente da atto di mutuo in Notar Mauri Gianfrancesco del 18/03/2005**

A favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma, cod.fis.:02113530345 (elettivamente domiciliata in Parma, Via Università n.1)

Contro: [REDACTED]

- mutuo di euro 180.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 270.000,00 ~ gravante sul seguente immobile:

- * Abitazione di tipo economico (A/3) in Milano, in Catasto Fg.608 part.313 sub.52

- **ISCRIZIONE N. 92751/19462 del 09/11/2006 nascente da decreto ingiuntivo n. 3493/2006 del Tribunale di Bergamo del 30/10/2006**

A favore: Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo, cod.fis.:03034840169 (elettivamente domiciliata in Milano, Via Manzoni n.7)

Contro: [REDACTED]

22/01/1953 [REDACTED]

- sorte capitale di euro 493.123,59, ipoteca di euro 599.016,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]



- **ISCRIZIONE N. 102069/22061 del 11/12/2006 nascente da decreto ingiuntivo n. 8737 del Tribunale di Venezia del 10/11/2006**
 A favore: Banca IFIS S.p.A. con sede in Venezia, cod.fis.:02505630109 (elettivamente domiciliata in Milano, C.so Porta Vittoria n.5 c/o Avv. Corti Massimo)
 Contro: [REDACTED]
 22/01/1953 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 219.972,67, ipoteca di euro 310.000,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 45240/11443 del 18/06/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.13748/2007 del Tribunale di Milano del 28/05/2007**
 A favore: Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova, cod.fis.:02691680280 (elettivamente domiciliata in Milano, Via A. Saffi n.8 c/o Avv. Spirandelli)
 Contro: [REDACTED]
 22/01/1953 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 414.270,02, ipoteca di euro 550.000,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 45241/11444 del 18/06/2007 nascente da decreto ingiuntivo n. 13750/2007 del Tribunale di Milano del 28/05/2007**
 A favore: Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova, cod.fis.:02691680280 (elettivamente domiciliata in Milano, Via A.Saffi n.8 c/o Aw.Spirandelli)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 222.733,43, ipoteca di euro 300.000,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 52862/13520 del 12/07/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.15044 del Tribunale di Milano del 28/06/2007**
 A favore: Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, cod.fis.:03656170960 (elezione di domicilio non indicata in nota, richiedente Avv.Migliorisi Claudio, Milano Via Manzoni n.9)
 Contro [REDACTED]
 22/01/1953 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 200.000,00, ipoteca di euro 200.000,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 54378/14026 del 16/07/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.15276 del Tribunale di Milano del 06/07/2007**
 A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, cod.fis.:00884060526 (elettivamente domiciliata in Siena, P.zza Salimbeni n.3)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 57.627,80, ipoteca di euro 78.168,72 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]



- **ISCRIZIONE N. 54379/14027 del 16/07/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.15277 del Tribunale di Milano del 06/07/2007**
 A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, cod.fis.:00884060526 (elettivamente domiciliata in Siena, P.zza Salimbeni n.3)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 289.800,15, ipoteca di euro 384.097,62 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 71758/16678 del 18/09/2007 nascente da decreto ingiuntivo n.25518 del Tribunale di Milano del 25/07/2007**
 A favore: Banca di Roma S.p.A con sede in Roma, cod.fis.:06978161005 (elettivamente domiciliata in Milano, P.zza Borromeo n.1 c/o Avv.Pescia)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 1.000.000,00. ipoteca di euro 1.000.000,00 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE N. 84348/49233 del 06/11/2007 nascente da pignoramento n.13230 del Tribunale di Milano del 27/09/2007**
 A favore: Banca Popolare di Bergamo S.p.A con sede in Bergamo, cod.fis.:03034840169 (elezione di domicilio non indicata in nota; richiedente Studio La Scala, Corso Magenta 42 - Milano)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Sorte capitale euro 525.455,13 oltre interessi e spese relativo, fra gli altri, agli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE N. 36819/8121 del 19/06/2008 nascente da decreto ingiuntivo n.36259/2007 del Tribunale di Milano del 20/11/2007**
 A favore: Locat S.p.A. con sede in Bologna, cod.fis.:03648050015 (elettivamente domiciliata in Milano, Via Festa del Perdono n.10 c/o Avv. Buizza Riccardo)
 Contro: [REDACTED]
 [REDACTED]
 - sorte capitale di euro 153.160,93, ipoteca di euro 229.741,39 - gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva di proprietà di [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE N. 45689/32201 del 05/08/2015 nascente da pignoramento n.25541 dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 03/06/2015**
 A favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma, cod.fis.:02113530345
 Contro: [REDACTED]
 Sorte capitale euro 246.258,83
N.B.: in detta trascrizione è l'indicata l'intera proprietà dei beni sia contro il sig. [REDACTED]



5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del soggetto esecutato, sugli immobili pignorati e sul soggetto esecutato con restrizioni sugli immobili pignorati (**all. 6**) non rilevando ulteriori formalità o gravami oltre quelli sopracitati.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6.1. Spese di gestione condominiale**

Lo Studio Associato Todisco di Via dei Guarneri 24, interpellato in merito ad eventuali debiti della proprietà nei confronti del condominio, riferisce quanto segue: (**all. 7**).

1. *Le spese condominiali di gestione ordinaria ammontano*
Per appartamento euro 5008,59
Per i box sub 55 euro 296,31
Sub 17 euro 202,29
Sub 18 euro 202,29
2. *Tenendo conto solo delle gestioni 2018-19 (passata) e 19-20 (corrente) lo stato debitorio è:*
per appartamento euro 10098,78
per i box sub 55 euro 515,14
sub 17 euro 349,37
sub 18 euro 349,37
3. *per la scala E dove c'è l'appartamento è stata deliberata la spesa di sistemazione dell'impianto ascensore per la proprietà appartamento la cifra di competenza è di euro 1385,88. Stiamo considerando come lavori straordinari l'installazione di rampe per abbattimento barriere architettoniche ma non è stato ancora deliberato.*
4. *Appartamento MM 5,66+2,88 tot 8,54*
Box sub 55 MM 0,75
Box sub 17 MM 0,55
Box sub 18 MM 0,55
5. *Il regolamento condominiale non è registrato in Conservatoria*
6. *Non mi risulta che gli immobili siano locati*
7. *Non ci sono vincoli nei confronti del condominio*

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non noti.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificazione del complesso immobiliare in cui si trovano i beni pignorati è iniziata posteriormente al 1 settembre 1967.

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'edificio è stato costruito regolarmente.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8).

- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 29/08/1968 n. 3195 atti 147557/3547.
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 27/04/1971 n. 700 atti 188697/17374 (varianti).
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 27/09/1971 n. 1951 atti 188696/17373 (varianti).
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 29/08/1968 n. 3104 atti 144948/3357.
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 29/09/1971 n. 1967 atti 188695/17372 (varianti).
- Licenza per opere edilizie rilasciata dal Comune di Milano il 29/08/1968 n. 3105 atti 145046/3355.

7.2. Conformità edilizia

CESPITE 1 (appartamento)

Al sopralluogo il bene risultava non conforme all'ultimo titolo edilizio reperito. Risultavano modificati/demoliti/costruiti alcuni tavolati interni.

CESPITI 2-3-4-5 (box)

Conformi all'ultimo titolo edilizio.

7.3. Conformità catastale

CESPITE 1 (appartamento)

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla planimetria catastale presentata in data 10/02/1971.

Risultavano modificati/demoliti/costruiti alcuni tavolati interni.

CESPITI 2-3-4-5 (box)

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle planimetrie catastali presentate in data 10/02/1971.

7.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per sanare le discrasie di cui sopra inerenti l'appartamento, sarà necessario presentare al competente Ufficio del Comune di Milano, tramite professionista abilitato, pratica edilizia a sanatoria nonché provvedere, sempre tramite professionista abilitato, alla presentazione di modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate.

Costi presumibili comprendenti gli onorari del professionista, l'oblazione al Comune ed i diritti di segreteria al N.C.E.U. € 2.500,00.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

CESPITE 1				
destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	58,1	100%	58,1
balcone	mq.	4,4	30%	1,3
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
65,5				60,2
mq. lordi				mq. commerciali

CESPITE 2				
destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
BOX	mq.	14,6	100%	14,6
14,6				14,6
mq. lordi				mq. commerciali

CESPITE 3				
destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
BOX	mq.	14,6	100%	14,6
14,6				14,6
mq. lordi				mq. commerciali

CESPITE 4				
destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
BOX	mq.	14,6	100%	14,6
14,6				14,6
mq. lordi				mq. commerciali

CESPITE 5				
destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
BOX	mq.	20,8	100%	20,8
20,8				20,8
mq. lordi				mq. commerciali



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 dei beni 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.300,00

Box in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 a 1.850,00

9.3. Valutazione:

	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
CESPITE 1				
Appartamento con cantina	A/3	60,2	2.300	€ 138.460,00
CESPITE 2				
Appartamento con cantina	C/6	14,6	1.800	€ 26.280,00
	C/6			
CESPITE 3				
Appartamento con cantina	C/6	14,6	1.800	€ 26.280,00
CESPITE 4				
Appartamento con cantina	C/6	14,6	1.800	€ 26.280,00
CESPITE 5				
Appartamento con cantina	C/6	20,8	1.800	€ 37.440,00



9.4. Adegamenti e correzioni della stima:

CESPITE 1

• Stima appartamento con cantina	€ 138.460,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.923,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 2.500,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 129.037,00

CESPITE 2

• Stima Box	€ 26.280,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.314,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 24.966,00

CESPITE 3

• Stima Box	€ 26.280,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.314,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 24.966,00

CESPITE 4

• Stima Box	€ 26.280,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.314,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 24.966,00

CESPITE 5

• Stima Box	€ 37.440,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.872,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 35.568,00



9.5. Prezzi base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso lo scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

MILANO via G. Ripamonti n. 227

CESPITE 1**appartamento con cantina al fg. 608 part. 313 sub. 52**

al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:

€ 129.000,00

al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:

€ 110.000,00

CESPITE 2**box al fg. 608 part. 333 sub. 17**

al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:

€ 25.000,00

al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:

€ 21.000,00

CESPITE 3**box al fg. 608 part. 333 sub. 18**

al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:

€ 25.000,00

al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:

€ 21.000,00

CESPITE 4**box al fg. 608 part. 333 sub. 19**

al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:

€ 25.000,00

al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:

€ 21.000,00

CESPITE 5**9box al fg. 608 part. 313 sub. 55**

al netto delle decurtazioni e nello stato di liberi:

€ 35.000,00

al netto delle decurtazioni nello stato di occupati:

€ 30.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- Nella relazione notarile, in alcuni punti, i beni di cui al fg. 608 part. 333 sub. 17-18-19 vengono erroneamente indicati alla part. 313.
- Il pignoramento è trascritto anche a carico della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in quanto soggetto che risulterebbe proprietario degli immobili suddetti in forza di provvedimenti giudiziali per altro allo stato non ancora trascritti.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed alla parte esecutata a mezzo e-mail.

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 05/02/2020



ALLEGATI ff. 143

- all. 1. documenti catastali
- all. 2. rilievo fotografico
- all. 3. interpello Agenzia Entrate in merito a contratti di locazione
- all. 4. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 5. titoli di provenienza
- all. 6. aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 7. esito stato debitorio condominiale e regolamento condominiale
- all. 8. atti edilizi
- all. 9. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 10. giuramento dell'esperto

