

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

/

RG. 1044/2019

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Montecassino n.24



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**Beni in **Milano via Montecassino n.24**Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

DATI CATASTALI - MILANO - VIA MONTECASSINO, 24									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
565	133	703	A/4	4	T-S1	2,5 Vani	€ 277,60	Montecassino n.24	

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da un amico del debitore, il quale ha permesso l'accesso ma ha dichiarato di non vivere nell'appartamento.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: lieve difformità sanabile**Conformità catastale:** conforme**Prezzo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	49,00	€ 1.890,00	€ 92.610,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 85.485,20) arrotondato

Totale € 85.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina in comune di Milano – via Montecassino n. 24)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Milano** (MI) **via Montecassino n. 24** appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali oltre wc e cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 565 part. 133 sub. 703**

Dati classamento: Rendita € 277,60; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: via Montecassino n.24 Piano T-S1

Dati derivanti da:

- Divisione del 22/09/2003 Pratica n. 733545 in atti dal 22/09/2003 DIVISIONE (n. 49998.1/2003). La dichiarazione di divisione ha:
 - ✓ Costituito i seguenti immobili: Foglio 565, Mappale 133, Sub. 703 - Foglio 565, Mappale 133, Sub. 704
 - ✓ Soppresso i seguenti immobili: Foglio 565, Mappale 133, Sub. 701
- Fusione del 05/06/1997 in atti dal 05/06/1997 Fusione (n. 335026.1/1997). La dichiarazione di fusione ha:
 - ✓ Costituito i seguenti immobili: Foglio 565, Mappale 133, Sub. 701
 - ✓ Soppresso i seguenti immobili: Foglio 565, Mappale 133, Sub. 2 - Foglio 565, Mappale 133, Sub. 3

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Androne comune e altra unità immobiliare; altra proprietà al mappale 172; altra proprietà al mappale 550; altra unità immobiliare e androne comune.



Coerenze della cantina da nord in senso orario:

Altra proprietà e corridoio comune; altra proprietà; altra proprietà al mappale 550; altra proprietà.

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

Da un confronto effettuato la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 4 comune di Milano – quartiere Monulè/Ponte Lambro

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: Supermercato (discreto), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (non rilevato), municipio (discreto), carabinieri comando Stazione Rogoredo (discreto), Polizia Locale Comando decentrato 4 (discreto), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: la fermata "Via Vittorini 268 prima di Via degli Umiliati" dell'autobus linea 66 Peschiera Borromeo-Via Cadore dista circa 150 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 m imbocco tangenziale Est Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 30/40 del secolo scorso

- struttura: struttura verticale in mattoni pieni, strutture orizzontali in travetti precompressi;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato color ottone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: tra sufficiente e discreto;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terreno, composta da soggiorno/cucina, camera da letto e bagno, oltre ad una cantina al piano interrato.



Corpo A:Appartamento:

- esposizione: unica, a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica di colore grigio nel bagno ed in cucina - necessario intervento di tinteggiatura;
- pavimenti: piastrelle di ceramica chiara in soggiorno/cucina, ceramica di colore blu con posa diagonale nel bagno, moquette in camera da letto;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc ed inferriate – pessimo stato conservativo;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente audiocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,47 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: cattive condizioni, necessaria ristrutturazione.

(Cfr. All. C)

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato alla periferia Sud-Est del comune di Milano, Quartiere Ponte Lambro. Il suo territorio è delimitato a ovest dalla Tangenziale est; a est dal fiume Lambro, oltre il quale troviamo l'aeroporto di Milano Linate; a sud con il comune di San Donato Milanese. Il quartiere di Ponte Lambro fu aggregato a Milano nel 1922.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica, l'amministratore comunica di non essere in possesso del CIS. (Cfr. All. A)

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Francesco Lorusso



Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/05/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie ad un collaboratore del custode Avv. Lorusso, era presente un amico del debitore, che ha dichiarato di non occupare l'immobile in quanto il bene è occupato dal debitore stesso.

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 dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 10/03/2022 (Cfr. all. A): "Comunico che i soggetti sopra indicati NON risultano danti causa in contratti di locazione".

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

- **proprietà per la quota di 1/1 dal 28/11/2006**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio I (Notaio in San Giuliano Milanese) in data 28/11/2006 rep nn. 53520/23822 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **14/12/2006** ai nn. **103243/60766**

A carico dei (quota di 1/4) (quota di 3/4) e

Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 703 (catasto di Milano)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

- e ricevono da la quota di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà in forza di certificata successione registrata all'ufficio del registro di Milano in data 04/11/1999 al rep. 3196/97 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **10/10/2000** ai nn. **49671/33221**.

Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 2 (catasto di Milano)

Nota: accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/12/2006** ai nn. **103244/60767**

Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 703 (catasto di Milano)

- riceve da la quota di 1/4 del diritto di proprietà in forza di donazione in autentica Notaio Dott. (notaio in Corsico) in data 24/03/1997 al rep. 4668 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **02/04/1997** ai nn. **11981/8424**

Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 3 (catasto di Milano)

- acquista da la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. (notaio in Corsico) in data 08/03/1995 al rep. 1401 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **14/03/1995** ai nn. **10078/6487**



Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 3 (catasto di Milano)

- acquistano da _____ a quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. _____ (notaio in Rozzano) in data 13/07/1982 al rep. 53705 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **28/07/1982** ai nn. **25813/20652**

Riferito a:

- fg. 565 part. 133 sub. 2 (catasto di Milano)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ Notaio in Arcisate (VA) alla data del 23.07.2019, 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 **(Cfr. all. B)**) alla data del 05/07/2022 si evince:

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

- i. **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- ii. **Misure Penali:** nessuna
- iii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- iv. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

Eventuali note: nessuna

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

i. Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il **14/12/2006** ai nn. **103245/22345** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. _____ in data 28/11/2006 rep. 53521/23823 **a favore**

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 30 anni

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 565 part. 133 sub. 703 (catasto di Milano)

ii. Pignoramenti

Pignoramento del 24/06/2019 rep. 18600 trascritto il **22/07/2019** ai nn. **57185/38885** contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà *

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 565 part. 133 sub. 703 (catasto di Milano)



Importo precetto € 119.615,87

iii. Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo _____ in persona dell'amministratore :
con sede in _____, che ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. All. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,02

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.200,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.494,30

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Nulla da rilevare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di



Milano in ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano: Ambiti di Rinnovo Urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

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

- i. Licenza per opere edilizie n. 3010 atti 218443/35545/1938 del 14/03/1939 per
- ii. Licenza di occupazione n. 47 atti 214376/29061/40 del 12/02/1941
- iii. Licenza per opere edilizie atti 233496/51965/56 del 25/02/1957 per "sopralzo di un piano a formazione locali ad uso di abitazione".
- iv. Licenza di occupazione n. 579 atti 161434/36842/1957 del 02/10/1959

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme. Ad eccezione di una porta mancante tra bagno e antibagno. Per la regolarità occorre prevedere la posa di una porta, quantificabile a corpo in € 1.000,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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 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	Sup. Lorda	Coeff. Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T-S1				
Appartamento	mq 46,72		Sud	Mediocre
Cantina	mq 7,96	0,30		Mediocre
Totale				mq 49,11
Sup. Raggiagliata Totale		Arr. 49,00		



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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona D15 – Periferica/Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia

Valore mercato prezzo min. **1.300,00** / prezzo max **1.700,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **3,6 € – 5,2 € / mq** (176,40 - 254,8 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore est Salomone/Bonfadini (appartamenti vecchi/da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. **1.700,00** / prezzo max. **2.100,00** (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **2.170,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	mq 49,00	€ 1.890,00	€ 92.610,00
				€ 92.610,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Francesco Lorusso



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	€ 92.610,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4.630,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 1.000,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 1.494,30
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 85.485,20
arrotondato	€ 85.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato (non ricorre il caso)	€ 0,00

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

Immobile interamente pignorato

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 27/10/2022

l'Esperto Nominato

Arch. ANITA TEMELLINI



ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali, documentazione comunale, regolamento condominiale

