

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 359/23

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via Paulucci di Calboli Fulcieri n°3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Paulucci di Calboli Fulcieri n°3

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 77, particella 135, subalterno 12

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da conoscente dell'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.000,00

da occupato: € 56.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano MI Via Paulucci di Calboli Fulcieri n°3 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizio e cucinotto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di omissis
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 77 part. 135 sub. 12**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41€

Indirizzo: Via Paulucci di Calboli Fulcieri n°3

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: Via Paulucci di Calboli Fulcieri; a sud: altra proprietà; a ovest: 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: periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

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 COOP in Via Ornato 28 a 100m circa, supermercato Esselunga in Viale Suzzani 221 a 1000m circa, farmacia Niguarda in Via Monte Rotondo 1 a 300m circa, farmacia Ornato in Via Ornato 13 a 100m circa, asilo nido Sant'Anna in Via Rotta 6 a 150m circa.

Principali collegamenti pubblici: tram linea 4 (Cairolì – Niguarda) a 200m circa, bus linea 41 (Niguarda – Bovisasca) a 200m circa, bus linea 42 (Centrale – Bicocca) a 200m circa, bus linea 51 (Cimiano – Zara) a 200m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5 Km circa svincolo A4 di Cormano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 4 piani fuori terra, costruito precedentemente al 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: cancello in metallo;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da ingresso in soggiorno, camera, bagno, cucinotto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: in stabilitura normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucinotto;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro e tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta doppia in legno tamburato;
- porte interne: a soffietto in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni attualmente non funzionante;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,40 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova nella zona nord di Milano, in prossimità dell'Ospedale Niguarda, tra le direttrici Viale Fulvio Testi e Via Enrico Fermi.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile era occupato da un conoscente del debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 12.12.2003

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luppi Sergio in data 12.12.2003 rep. nn. 52320/5078 trascritto a Milano 1 in data 23.12.2003 ai nn. 101690/65217.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Paolo Emilio Pasolini Notaio in Monserrato alla data del 05.01.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 18.04.2023 si evince:

4.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23.12.2003 ai nn. 101691/20097 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Luppi Sergio in data 12.12.2003 rep. 52321/5079.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03.04.2023 rep. 7184 trascritto il 26.04.2023 ai nn. 28857/21629

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Polvara – Tognon – Polo con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 15,30



5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 700,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

Non risultano disponibili pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica originali dell'immobile in esame.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo possiamo ragionevolmente ipotizzare che l'appartamento risultava conforme; infatti la planimetria catastale è stata presentata nel 1958 e non risultano modifiche successive.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA



7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	40,25	1,00	40,25
TOTALE		40,25		40,25
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 zona: periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD che dà quotazioni da 1.700,00€ a 2.300,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.740,00€ - 2.000,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2022 (2.950,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A4	40,25	2.000,00	€ 80.500,00
			Totale	€ 80.500,00



8.4. Adegamenti 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	€ 80.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 4.025,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.400,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 75.075,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 56.000,00

Nota: 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

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 12/10/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Lettera Comune Milano
- 8) Visura storica
- 9) Certificato di stato civile
- 10) Certificato di residenza.

