

6 Tribunale di Milano

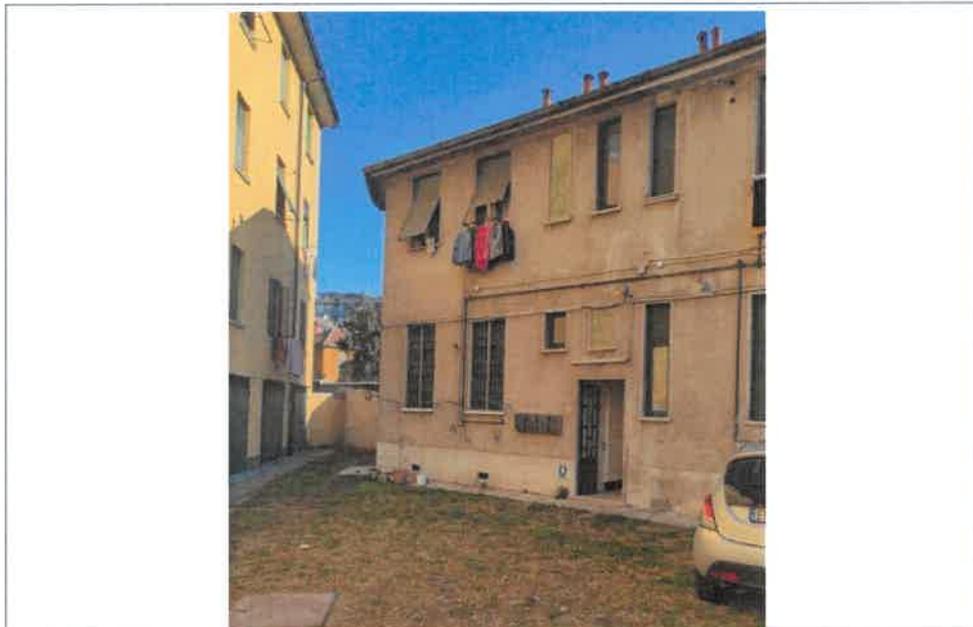
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 667 2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Terracina 6 - Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico

Beni in Milano via Terracina 6 - Milano

Categoria: A4

Dati Catastali: foglio 39, particella 118, subalterno 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 277,60

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore e dalla sua famiglia, ai fini della procedura il bene è da considerarsi libero.

Contratti di locazione in essere

In risposta all'interrogazione dello scrivente, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato a mezzo email istituzionale in data 2.2.2024 che non risultano contratti registrati a tutt'oggi in vigore che gravano sull'immobile oggetto di perizia.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00

da occupato: non ricorre

LOTTO Unico

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: UNICO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Terracina 6 appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da due locali oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di piena proprietà dell'immobile intestato a [REDACTED]
il [REDACTED] REGIME DI [REDACTED],

1/2 di piena proprietà dell'immobile intestata a [REDACTED]
[REDACTED] REGIME DI [REDACTED].

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED] PROPRIETA 1/2 IN [REDACTED],
[REDACTED] PROPRIETA 1/2 IN [REDACTED].

dati identificativi: **fg. 39 part. 118 sub. 3**

dati classamento: classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 45 mq

Indirizzo: via Terracina 6 - Milano

Dati derivanti da: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano

1.4. Coerenze (rilevate dall'atto notaio Orazio de Giovanni 27.07.2005 235586/10683)

dell'appartamento: vano scala comune, parti comuni su tre lati.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Economico

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

Servizi offerti dalla zona: la zona offre i più svariati servizi comuni ad un'utenza residenziale.

Principali collegamenti pubblici: la zona offre collegamenti con autobus e fermate della metropolitana (MM AFFORI FN a mt 200 circa, Stazione Ferroviaria AFFORI FN)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,0 Km svincolo Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne all'appartamento.

Edificio di due piani fuori terra costruito negli anni 50/55 del secolo scorso

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco in cattivo stato di manutenzione;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe unica con gradini in graniglia di tipo originario;
- ascensore: non presente
- portineria: vi è presenza di portineria per passaggio comune al civico 6, ma la portineria è estranea al fabbricato e non effettua servizio per lo stesso.
- condizioni generali dello stabile: in cattivo stato di manutenzione;

2.3. Caratteristiche descrittive interne all'appartamento.

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, sala pranzo-cucina, una camera da letto e un bagno.

Corpo Unico:

Appartamento:

- esposizione: cortile interno
- pareti: finiture interne tinteggiatura in pessimo stato di manutenzione, rivestimento in ceramica del tipo originario nel bagno fino a circa 160 cm;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo originarie, in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno a battente monovetro in pessime condizioni, tapparelle in pessime condizioni;
- porta d'accesso: in legno di tipologia originaria;
- porte interne: in legno del tipo originario e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente non si conoscono le certificazioni;
- imp. elettrico: sotto traccia apparentemente non conforme;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: sono presenti radiatori a colonna ma l'impianto non è funzionante in quanto la caldaia è stata rimossa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,25 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: finiture originarie in pessimo stato manutentivo, l'appartamento presenta muffe diffuse alle pareti e richiede un generale intervento di ristrutturazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica ad alta densità abitativa, dotata di servizi alla residenza e ottimamente servita dai mezzi di trasporto.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificazioni

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificazioni

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del custode gli stessi erano occupati dai debitori con la propria famiglia.

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 da interlocuzione con l'agenzia delle entrate allegata alla presente perizia.

4 PROVENIENZA (all. ..)

4.1. Attuali proprietari

½ di piena proprietà dell'immobile intestato [REDACTED]
il [REDACTED] IME DI [REDACTED]
½ di piena proprietà dell'immobile intestata a [REDACTED] il
[REDACTED] REGIME DI [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Orazio de Giovanni in data 27.07.2005 rep nn. 235586/10683

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:

1/1 PROPRIETA - [REDACTED]
[REDACTED]
IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 8.10.2001 [REDACTED]
ALLA QUOTA DI ½ REP. N. 89997/5557 TRASCRITTO A Milano in data 23.10.2001 n. 67207/46390
IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 7.2.2005 [REDACTED] ALLA
QUOTA RESIDUA DI ½ REP. N. 94955 TRASCRITTO A MILANO IN DATA 22.2.2005 AI N. 111297/6387

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [redacted] la data del 18/07/2023, implementata dalla lettura e presa visione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano si evince:

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**

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 09/08/2005 n. 62370/15934 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio DE GIOVANNI ORAZIO in data 09/08/2005 rep. 15934/62370

a favore [redacted]

contro

[redacted] REGIME

[redacted] IN REGIME

Importo ipoteca € 275.600,00

Annotazione in data 29.11.2022 ai n. 92051/10392 per atto di cessione di ipoteca n. 13585/8167 notaio Alessandra RADAELLI

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/07/2023 registro particolare 38689 registro generale 51176 contro

[redacted] IN REGIME

[redacted] IN REGIME

A favore

[redacted]

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è dotato di amministratore di condominio

5.4. Spese di gestione condominiale

Lo stabile in cui insiste la proprietà pignorata è ubicato all'interno di un cortile di un altro stabile le cui parti comuni consistono nel solo passo carraio di accesso al civico 6 di via Terracina – Milano.

Anche la portineria pur essendo presente per lo stabile direttamente prospiciente la via Terracina non effettua servizio per lo stabile interno al cortile che è escluso dal condominio.

Non si conoscono regolamentazioni rispetto all'accesso che avviene ormai per consuetudine.

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: nessuno

5.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

5.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento è sito al piano primo e non è accessibile ai diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre del 1967 (precisamente è possibile ipotizzare la data di costruzione negli anni 50/55 del secolo scorso).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile oggetto di pignoramento è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.1. Pratiche edilizie reperite

Da un'ispezione presso il sistema informativo delle pratiche edilizie del comune di Milano non risultano emesse pratiche nel periodo di consultazione a fa data dal 1964 fino al 2023.

6.2. Conformità edilizia:

Essendo la costruzione anteriore al 1 settembre del 1967 dalla consistenza del bene si può dichiarare che lo stesso risulta conforme alle norme in vigore al periodo di costruzione dello stesso.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'agenzia del territorio, la planimetria è ancora quella originaria del 20 dicembre del 1956.

La planimetria riporta identificazione del civico al numero "11" di via Genovesi anziché al numero "6", di via Terracina cio a seguito di rettifica dei riferimenti di mappa del 03/02/1993 in atti 05/02/1993. Occorrerebbe nuova emissione e deposito di scheda catastale per riallineamento informazioni Si stimano costi tecnici in 300/400 €.

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è riportata nelle risultanze della visura catastale in virtù dei dati automatici inseriti nel sistema informativo dell'agenzia del territorio.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
		45,0		45,0
		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) – 1° semestre 2023 – zona Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: di Milano

Fascia/Zona: zona Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Valore mercato Abitazione di tipo economico in stato manutentivo NORMALE prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.000(Euro/mq)

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

In considerazione del pessimo stato manutentivo dell'appartamento di prende a riferimento un valore a mq pari a € 1.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	45,0	€ 1.000,00	€ 45.000,00
				€ 45.000,00

8.4. 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	€ 45.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 400,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 42.350,00
arrofondato	€ 42.500,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Non ricorre

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

Non ricorre

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

